

AUTORIDAD DE LA ZONA DE REVITALIZACIÓN Y MEJORA DE LA CIUDAD DE LANCASTER

Lineamientos para acceder a los ingresos CRIZ generados para financiar proyectos en la Zona de Revitalización y Mejora (CRIZ, por sus siglas en inglés) de la Ciudad de Lancaster

Propósito de estos Lineamientos

Estos lineamientos se refieren a los proyectos propuestos que buscan utilizar los ingresos CRIZ generados por el proyecto, o una subvención única que exceda los \$25,000 dólares para un proyecto propuesto. Aquellos que busquen asistencia a través del Programa de Préstamos y Subvenciones de Asistencia Financiera para Pequeñas Empresas CRIZ para subvenciones de hasta \$25,000 o préstamos de hasta \$100,000 deben consultar los lineamientos de dicho Programa.

Estos Lineamientos proveen información para negocios, desarrolladores y otras entidades (colectivamente, "Solicitantes") que buscan asistencia financiera de la Autoridad de la Zona de Revitalización y Mejora de la Ciudad de Lancaster (la "Autoridad CRIZ", por sus siglas en inglés) para proyectos calificados dentro de la Zona de Revitalización y Mejora de la Ciudad ("CRIZ", por sus siglas en inglés) dentro de la Ciudad de Lancaster (la "Ciudad"). Se alienta a los Solicitantes a que mejoren y desarrollen las propiedades dentro de la CRIZ utilizando la asistencia financiera disponible de conformidad con la Ley CRIZ (que se describe a continuación).

En los presentes Lineamientos se incluyen los antecedentes de la creación de la CRIZ, los requisitos de la Ley CRIZ, los criterios que los Solicitantes deben tener en cuenta al solicitar asistencia financiera para un proyecto dentro de la CRIZ ("Proyecto") a través de la Autoridad CRIZ, y los procedimientos para solicitar asistencia financiera. Como se describe con más detalle en el presente documento, el proceso de asistencia financiera incluye las siguientes cuatro etapas de examen y aprobación por la Autoridad CRIZ:

1. ***Etapas de calificación.*** Una confirmación inicial, no vinculante, de interés por parte de la Autoridad CRIZ para un Solicitante. En esta etapa, el personal lleva a cabo un examen de un proyecto propuesto para determinar si éste cumple los criterios y requisitos preliminares para recibir Asistencia Financiera CRIZ. Si el personal establece que el proyecto cumple los criterios y requisitos preliminares, el proyecto se presentará al Comité de Examen de Proyectos de la Autoridad CRIZ ("PC", por sus siglas en inglés) para determinar si se pedirá una Solicitud completa. Una vez completada la Etapa de Calificación, el Solicitante puede pasar a la fase de Solicitud.
2. ***Fase de Solicitud.*** El Solicitante prepara una aplicación formal para la Asistencia Financiera CRIZ y la somete para la aprobación de la Autoridad CRIZ para un Proyecto específico o para la(s) fase(s) inicial(es) de un Proyecto de varias fases.
3. ***Etapas de revisión y aprobación.*** Una vez aprobado por la Autoridad CRIZ, el Departamento de Desarrollo Comunitario y Económico de Pennsylvania ("PA DCED", por sus siglas en inglés), el Departamento de Hacienda de PA y la Oficina de Presupuesto de PA deben realizar un examen y una aprobación oficiales en virtud de la legislación aplicable.
4. ***Etapas de financiación.*** Una vez aprobada por las agencias de la Mancomunidad de Pennsylvania, esta etapa incluye la preparación de un Contrato de Subvención formal entre el Solicitante y la Autoridad CRIZ, en el que se describen las responsabilidades de ambas partes y la forma en que se distribuirán los ingresos CRIZ en los años venideros, así como el mecanismo

de transferencia de fondos de la Autoridad CRIZ al Solicitante sobre una base anual para ayudar a pagar el servicio de la deuda anual sobre la financiación obtenida por el Solicitante para financiar el proyecto. Se adjunta una plantilla del Contrato de Subvención como Anexo I. Esta plantilla está sujeta a cambios en función de las características específicas de cada proyecto aprobado.

Creación y propósito de la CRIZ; Uso de los Ingresos Fiscales Calificados; Antecedentes legales

La CRIZ consiste en aproximadamente 130 acres localizados en cinco áreas geográficas de la Ciudad. Un mapa que muestra los límites de la CRIZ se puede encontrar en la página web de la CRIZ: <https://cityoflanasterpa.com/investment-incentives-tax-credits-and-financing/criz/>.

La CRIZ se estableció con el propósito de revitalizar y desarrollar aún más áreas geográficas específicas en la Ciudad. El enfoque del Programa CRIZ de Lancaster está en el desarrollo de propiedades y edificios vacíos e infrautilizados dentro de la Ciudad. También se pretende ayudar a la expansión y mejora de los negocios existentes en la Ciudad. La Ley CRIZ establece que los ingresos fiscales estatales y locales calificados pueden utilizarse para el pago del servicio de la deuda de bonos o préstamos emitidos para la adquisición, mejora y desarrollo de mejoras de capital calificadas dentro de la CRIZ.

Los Ingresos Fiscales Calificados generados por los negocios nuevos que se inicien o se trasladen a la CRIZ, dentro de la propiedad de la que sean dueños o esté controlada por los Solicitantes, se pondrán a disposición para pagar el servicio de la deuda de los bonos que el Solicitante pueda emitir para financiar proyectos; pagar el servicio de la deuda de los préstamos garantizados por los Solicitantes para financiar un proyecto, pagar el servicio de la deuda de los bonos en los que la Autoridad CRIZ pueda servir como emisora de bonos de conducto, o pasar al titular de la deuda del Solicitante para reponer los fondos de reserva del servicio de la deuda, pagar una parte del servicio de la deuda anual de un préstamo o hacer pagos anticipados del principal de los préstamos obtenidos para financiar el proyecto. Además, en ciertos casos, también puede disponerse de mayores Ingresos Fiscales Calificados resultantes de la expansión de un negocio existente para asegurar la nueva financiación de la expansión, o las mejoras de capital de una propiedad elegible.

Exención de responsabilidad

Los presentes Lineamientos únicamente tienen fines informativos. No se pretende que constituyan una oferta contractual u obligación financiera por parte de la Autoridad CRIZ. Estos Lineamientos no deben ser interpretados como limitando de ninguna manera la facultad discrecional de la Autoridad CRIZ en la toma de decisiones sobre el uso de los Ingresos Fiscales Calificados CRIZ. En la medida en que haya alguna incoherencia entre los presentes Lineamientos y las disposiciones de la Ley de Autoridades Municipales y la Ley CRIZ, según se enmienden o interpreten, prevalecerán las disposiciones de dichas leyes. Los presentes lineamientos están en vigor desde su fecha y, si bien la Autoridad CRIZ tiene la intención de actualizarlos según proceda, los Solicitantes deben confiar en el consejo de sus propios asesores en lo que respecta a las cuestiones de derecho, las consecuencias fiscales y el criterio empresarial en cualquier forma pertinente a la presente.

Preguntas y Solicitudes de información adicional

Si tiene alguna pregunta sobre estos Lineamientos, la CRIZ, la asistencia financiera disponible a través de la Autoridad CRIZ o de otra cosa, póngase en contacto con el Director Ejecutivo en funciones de la Autoridad CRIZ, Randy Patterson, al 717-201-7498 o por correo electrónico a rpatterson@cityoflanasterrpa.com.

Es posible que las preguntas más comunes se aborden en los futuros Lineamientos de la Autoridad CRIZ y a medida que la Mancomunidad actualiza los reglamentos, requisitos de programas o lineamientos en rigor.

Proyectos que pueden recibir Asistencia Financiera CRIZ por parte de la Autoridad CRIZ

A continuación, se resumen los principales lineamientos y requisitos para los nuevos proyectos de desarrollo, así como para la remodelación de los edificios existentes y la expansión de los negocios existentes. Estos son únicamente para propósitos de discusión por la Autoridad CRIZ. Estos lineamientos no prohíben que la Autoridad CRIZ imponga requisitos adicionales, exija la presentación de información adicional o exima del cumplimiento de requisitos en circunstancias especiales.

Solicitantes elegibles

Los Solicitantes pueden incluir tanto entidades con fines de lucro y sin fines de lucro, así como individuos.

La Autoridad CRIZ considerará Solicitudes de empresas conjuntas. Al presentar propuestas conjuntas, todas las partes deben proporcionar todos los documentos aplicables de Solicitud.

Proyectos elegibles

Para tener derecho a la Asistencia Financiera CRIZ a través de la Autoridad CRIZ, todos los proyectos deben estar ubicados dentro de los límites designados de la CRIZ. Todos los proyectos deben cumplir con la ordenanza de zonificación de la Ciudad (a la que se puede acceder en el sitio web de la Ciudad en www.cityoflanasterpa.com), el Plan General de la Ciudad y los planes de desarrollo actuales y futuros de la Ciudad para la CRIZ. Además, el proyecto debe ser aprobado por la Junta de Audiencia de Zonificación y la Comisión de Planificación de la Ciudad de Lancaster, cuando sea necesario, antes de que la construcción pueda comenzar. Los permisos de construcción requeridos por la Ciudad también deben estar a mano antes de que la construcción pueda comenzar. El incumplimiento de lo anterior puede ser causa de denegación de la Asistencia Financiera CRIZ.

Los siguientes tipos de proyectos pueden recibir asistencia financiera:

1. Adquisición, desarrollo, construcción, incluyendo la infraestructura relacionada y la preparación del lugar, reconstrucción, renovación de toda o parte de una instalación.
2. Pago del servicio de la deuda por la financiación obtenida para las actividades del Párrafo 1 anterior.
3. Reposición de cantidades en los fondos de reserva del servicio de la deuda establecidos para pagar el servicio de la deuda.
4. Los costos asociados a los servicios de ingeniería, arquitectura, paisajismo o servicios de agrimensura asociados al proyecto del Solicitante.

Plazos para la finalización de los proyectos

Por lo general, todos los proyectos deben completarse dentro de los 24 meses siguientes a la recepción de la aprobación de la asistencia financiera de la Mancomunidad de Pennsylvania. Los Solicitantes deberán reflejar esto en el calendario de su proyecto. Sin embargo, la Autoridad CRIZ puede aprobar un calendario diferente en función de la magnitud y el alcance del proyecto, o si éste ha de completarse en fases a lo largo de más de dos años.

Cuotas y costos

En el momento de presentar la Solicitud (no la solicitud preliminar inicial) se debe pagar una cuota de \$250.00 con la presentación de la Solicitud. La revisión de la Solicitud no comenzará hasta que se haya recibido la cuota.

En el momento en que la Autoridad CRIZ apruebe la Solicitud, se deberá pagar una cuota no reembolsable de \$2,500, que será utilizada por la Autoridad CRIZ como compensación por los gastos desembolsados por la Autoridad CRIZ en relación con el proceso de examen y aprobación del Proyecto. Si la Autoridad CRIZ no aprueba la Solicitud para recibir asistencia financiera, no es necesario pagar ninguna cuota.

El Solicitante también reembolsará a la Autoridad CRIZ los honorarios razonables de los abogados y de revisores independientes, como el consultor de la Autoridad CRIZ que crea un modelo de posibles Ingresos Calificados CRIZ para un proyecto, requerido antes de la aprobación de la Solicitud por parte de la Autoridad CRIZ.

La cuota no reembolsable y el reembolso de los honorarios de los abogados y de los revisores independientes deben recibirse antes de que la Autoridad CRIZ presente la Solicitud a la Mancomunidad para su aprobación.

Si la Autoridad CRIZ va a servir como emisora de bonos/billetes para un proyecto, el Solicitante deberá pagar todos los gastos de emisión de bonos/billetes, incluidos, entre otros, los honorarios de los abogados, los honorarios de los asesores financieros y los gastos de tramitación. Además de estos costos, el Solicitante pagará a la Autoridad CRIZ una cuota de 25 puntos básicos sobre la cantidad a financiar, con una cuota mínima de \$5,000 aplicable a toda la financiación. Esta cuota de la Autoridad CRIZ se paga tanto si el bono se cierra como si no. Si el bono se cierra, puede ser pagado en el momento del cierre.

Si la Autoridad CRIZ emite un bono para financiar un proyecto, durante la vida del bono, el Solicitante también deberá pagar una cuota a la Autoridad CRIZ por los gastos administrativos corrientes en que incurra la Autoridad CRIZ, incluidos los gastos del Fideicomisario. Para costear esos gastos, se utilizará una estructura de cuotas que sea coherente con las estructuras de cuotas similares de la Autoridad CRIZ en la Mancomunidad. En la actualidad, la cuota anual es de 15 puntos básicos del monto original del préstamo. Esta cuota debe ser pagada anualmente y debe ser pagada el primer día de cada año después del cierre.

El Solicitante, y no la Autoridad CRIZ, es responsable de sus propios gastos relacionados con la Solicitud y la financiación.

Criterios que la Autoridad CRIZ considerará al aprobar proyectos de asistencia financiera

La Autoridad CRIZ tendrá en cuenta los siguientes criterios al examinar una Solicitud de asistencia financiera del CRIZ:

1. *Solidez financiera del Solicitante; capacidad de mantener el capital de trabajo y de operar el proyecto en el período de arranque; riesgo de finalización/riesgo de obtener cualquier financiación necesaria para las fases adicionales del proyecto.* Al examinar una Solicitud, la Autoridad CRIZ considerará el historial del Solicitante en el desarrollo de proyectos similares y el historial financiero del Solicitante, así como cualquier cuestión específica del Proyecto propuesto que pueda plantear un riesgo para la finalización del Proyecto o el mantenimiento del capital de trabajo para operar el Proyecto en un período de arranque. Sobre la base de los antecedentes financieros del Solicitante, la Autoridad CRIZ también considerará si el Solicitante pudiera obtener financiación adicional para el Proyecto en caso de que hubiese costos superiores a los previstos o si se contemplan fases adicionales del Proyecto.
2. *Capacidad para llevar a cabo el proyecto.* La Autoridad CRIZ examinará y considerará la experiencia del Solicitante y su equipo para completar proyectos de tamaño y complejidad similares.
3. *Creación de empleo.* La Autoridad CRIZ tendrá en cuenta el número y los tipos de empleos que se espera que el Proyecto genere en la CRIZ y en la Ciudad, y el grado en que el Solicitante contratará trabajadores que vivan en la Ciudad de Lancaster. La Autoridad CRIZ también considerará las escalas salariales que se paguen a los empleados.
4. *Niveles de ocupación.* El Solicitante deberá demostrar que las instalaciones construidas o remodeladas alcanzarán una ocupación mínima del 50% en el plazo de un año a partir de la emisión del certificado de ocupación.
5. *La demanda del proyecto sobre los servicios municipales.* El Solicitante deberá proporcionar información que detalle cómo compensará el aumento de la demanda de servicios municipales como la seguridad y las obras públicas necesarias para su Proyecto.
6. *Participación de Empresa de Minorías Certificada o Empresa de Mujeres Certificada (MBE/WBE, por sus siglas en inglés).* Se le dará preferencia a los Solicitantes que estén certificados como MBE/WBE en la Mancomunidad o usen subcontratistas certificados MBE/WBE de la Ciudad de Lancaster en la construcción del Proyecto.
7. *Materiales de origen local o nacional.* Se dará preferencia a los Solicitantes cuyos planes de proyecto impliquen el uso de materiales de origen local (incluidos el Condado de Lancaster o la Mancomunidad de Pennsylvania) o de origen nacional.
8. *Bienes y servicios comerciales.* Se alienta a los proyectos a que utilicen empresas locales, en particular las de la Ciudad de Lancaster, cuando traten de satisfacer las necesidades de la cadena de suministro para la empresa o las empresas que posean o alquilen espacio en un proyecto.
9. *Apoyo de la Ciudad de Lancaster.* El proyecto debe contar con el apoyo de la Ciudad de Lancaster para seguir adelante con el proyecto.
10. *Creación de ingresos fiscales locales y estatales.* Se espera que el proyecto genere, con el tiempo, nuevos empleos locales y/o ingreso fiscales sobre la propiedad y un incremento o nuevo ingreso fiscal estatal.

Proyectos no elegibles

Los proyectos deben cumplir con la Ley CRIZ. Los proyectos no serán aprobados si no cumplen con todas las leyes federales, estatales o locales aplicables.

Los siguientes tipos de proyectos no podrán recibir Asistencia Financiera CRIZ:

1. financiar la adquisición de una propiedad que exceda el valor de mercado actual de la misma, establecido por una evaluación independiente;
2. proyectos que no sean consistentes con el futuro de la Ciudad o con el Plan Integral enmendado y la estrategia de desarrollo económico;
3. cualquier proyecto que no se encuentre dentro de la CRIZ;
4. proyectos que no sean de adquisición, desarrollo, redesarrollo, construcción, adquisición de nuevo equipo;
5. mejoras de capital en una instalación necesarias debido al mantenimiento diferido, definido como mantenimiento;
6. mantenimiento o reemplazo de equipo;
7. proyectos que buscan asistencia para el capital de trabajo; y
8. reembolso o refinanciación de la deuda existente no relacionada con un nuevo proyecto.

Costos de proyecto no elegibles

Los siguientes costos del proyecto no son elegibles para la Asistencia Financiera CRIZ:

1. Costos suaves de predesarrollo.
2. Sustitución de muebles, accesorios y equipo (a menos que formen parte de una instalación que sea propiedad de una autoridad pública y esté gestionada por ella, tal como se define en la Ley CRIZ).
3. Capital de trabajo.
4. Material rodante.
5. Financiación de inventarios/recibibles.
6. Costos de reubicación para un negocio o sus empleados que se mudan a la CRIZ.
7. Reembolso/refinanciación de la deuda existente.

8. Parámetros permisibles para la Asistencia Financiera de la Autoridad CRIZ

1. *La Asistencia Financiera de la Autoridad CRIZ puede estar sujeta a impuestos para fines de impuestos federales (exenta de impuestos para ciertos propósitos de la Mancomunidad o 501(c)(3))*: Ciertos proyectos pueden calificar para financiamiento exento de impuestos si son propiedad de una organización 501(c)(3) o una entidad gubernamental y no hay uso comercial privado. La Autoridad CRIZ no ofrece orientación sobre si un proyecto puede ser objeto de una financiación exenta de impuestos. Los Solicitantes deben consultar con su asesor jurídico o profesional de impuestos.
2. *Disposiciones de pago anticipado*: A reserva de los requisitos de cualquier prestamista, la Autoridad CRIZ no impone ninguna penalización por pago anticipado y apoyará el uso del incremento generado por CRIZ para pagar anticipadamente el principal de los préstamos obtenidos para el proyecto.
3. *Hipotecas, Intereses de Seguridad - Posición de Gravamen*: Es permitido, sujeto a la aprobación de la Autoridad CRIZ, cuando la Autoridad CRIZ actúa como emisora de bonos de conducto para un proyecto.

Requisitos del seguro

La Autoridad CRIZ podrá imponer requisitos de seguro con respecto al Proyecto, incluidos, pero no limitándose a, la responsabilidad general y las fianzas de cumplimiento y pago con la Autoridad CRIZ nombrada como asegurado adicional. Si el prestamista del Solicitante requiere un seguro, la Autoridad de CRIZ puede aceptar esa cobertura si se nombra a la Autoridad de CRIZ como asegurado adicional. La Autoridad de CRIZ también puede exigir la cobertura de un seguro de responsabilidad civil general como asegurados adicionales para la Ciudad de Lancaster y la Mancomunidad de Pennsylvania.

Proceso para solicitar Asistencia Financiera de la Autoridad CRIZ para un proyecto ubicado en la CRIZ

Etapa 1: La Etapa de Calificación

Los componentes clave de la Etapa de Calificación son los siguientes:

El Comité de Examen de Proyectos de la Autoridad CRIZ (PRC, por sus siglas en inglés) sólo recibirá los resúmenes de los proyectos de los Solicitantes interesados en una reunión abierta al público después de que el personal haya examinado y determinado la exhaustividad de los resúmenes. Los resúmenes no deben tener más de diez (10) páginas de extensión, además de una hoja de cálculo de una página que proporcione estimaciones preliminares de los ingresos fiscales CRIZ que se espera que el proyecto genere en un período de 5 años.

Además de proporcionar un resumen del proyecto propuesto, el resumen de la Etapa de Calificación debe abordar los criterios presentados en la página 5 de estos Lineamientos.

Tras un examen de los resúmenes por el PRC, se proporcionará al Solicitante una confirmación inicial no vinculante del interés (o falta de interés) por parte del PRC. El examen inicial verificará que se cumplan los siguientes criterios:

1. La propiedad por desarrollar se encuentra dentro de la CRIZ.
2. El Solicitante ha demostrado ser dueño real o equitativo, o tener una opción vinculante de compra de esa propiedad de duración adecuada para adquirir el título en el momento en que se apruebe la financiación privada. Se pedirá al Solicitante que proporcione valoraciones de la propiedad que se va a adquirir o escrituras de la propiedad que posee.
3. El Proyecto se desarrollará de manera coherente con los criterios utilizados por la Autoridad CRIZ para aprobar la asistencia financiera y de manera coherente con la definición de "Instalación" en la Ley CRIZ. Se entiende por "instalación" un desarrollo o complejo inmobiliario de usos residenciales, comerciales, de exposición, hospitalarios, de conferencias, de venta al menudeo y comunitarios.

Después de una determinación inicial favorable por parte del PRC de la Autoridad CRIZ durante la Etapa de Calificación, se permitirá al Solicitante proceder a la Etapa de Solicitud.

Etapa 2: La Etapa de Solicitud

Los componentes clave de la Etapa de Solicitud son los siguientes:

- A. El Solicitante preparará y presentará a la Autoridad CRIZ una Solicitud oficial de Asistencia Financiera CRIZ. Además de las hojas de portada de la Solicitud (Anexo III), el Solicitante debe proporcionar información detallada en una carpeta indexada de tres anillos con una pestaña para cada uno de los siguientes elementos:
 - i. El Solicitante debe proporcionar una descripción completa del proyecto, incluyendo una descripción de la propiedad y su interés como dueño y una lista completa de los usos propuestos y los pies cuadrados para cada uso en el proyecto, así como el número y los tipos de empleos que creará el proyecto.

- ii. El Solicitante debe presentar un calendario del proyecto en el que se indiquen los principales hitos y cualquier posible problema de financiación o de calendario.
- iii. El Solicitante debe proporcionar una lista de todos los alquileres comprometidos (o previstos) para que las empresas ocupen un espacio mejorado y el plazo para la ocupación, incluidas las cartas de intención, si están disponibles.
- iv. El Solicitante debe proporcionar una descripción de la propiedad y la gestión del Solicitante; currículum vitae del personal clave del Solicitante, indicando sus cualificaciones; antecedentes del Solicitante, incluidos un historial y perfil de la empresa; una lista de subcontratistas y sus cualificaciones; y cualquier otra información solicitada por la Autoridad CRIZ. El Solicitante presentará la información financiera de la empresa y permitirá que se realice una verificación de antecedentes por parte de un tercero y que se obtenga un informe crediticio, si así se solicita.
- v. El Solicitante debe presentar un presupuesto inicial del proyecto que incluya todas las fuentes de financiación y los gastos y que confirme la viabilidad financiera general del proyecto (no sólo del Solicitante). Se debe presentar una hoja de plazos de todos los prestamistas (primarios o secundarios).
- vi. El Solicitante debe presentar los estados de ingreso proyectado y flujo de efectivo, y las hojas de balance para el presente año fiscal y los tres años siguientes. Los negocios de nueva creación deben proporcionar un estado de flujo de efectivo mensual durante el primer año o hasta que se proyecte que el negocio alcance el punto de equilibrio. Enumere todos los supuestos materiales incluidos en las proyecciones.
- vii. El Solicitante debe presentar tres años de estados financieros auditados o compilados y declaraciones de impuestos federales y estatales y todos los anexos de apoyo. También se requieren estados financieros provisionales, incluidos el balance y la cuenta de resultados, con fecha dentro de los 90 días de la Solicitud.
- viii. El Solicitante debe demostrar experiencia y capacidad para desarrollar un proyecto de la escala y tamaño que propone. El Solicitante debe proporcionar una lista de los proyectos conexos en curso o terminados en los últimos cinco años y los detalles de esos proyectos, incluidos los presupuestos y una descripción de todo retraso o costo significativo de las ejecuciones experimentadas en la construcción de esos proyectos.
- ix. La Autoridad CRIZ puede exigir al Solicitante que haga que su(s) prestamista(s) y/o inversionistas presenten información y análisis de suscripción para demostrar la viabilidad general del proyecto y la capacidad financiera del Solicitante para completar el proyecto.
- x. El Solicitante debe demostrar el cumplimiento del plan con la ordenanza de zonificación de la Ciudad y la consistencia con todas las ordenanzas de la Ciudad existentes aplicables; es decir, la revisión de la Comisión de Planificación, la Comisión Histórica o las revisiones de la Junta de Revisión de Arquitectura Histórica.
- xi. El Solicitante debe proporcionar dibujos conceptuales del Proyecto propuesto. Deben ser incluidas las representaciones artísticas y/o realizadas por computadora de la fachada del edificio y la representación espacial de cada tipo de espacio que será incluido, es decir, de oficinas, apartamentos, espacio para venta al menudeo y otros usos comerciales. La Autoridad del CRIZ se reserva el derecho de comentar sobre todo el diseño y la ingeniería.
- xii. El Solicitante debe presentar un análisis de viabilidad razonablemente detallado, que incluya un estudio de mercado y un análisis financiero para su examen, demostrando la viabilidad a largo plazo del desarrollo propuesto.
- xiii. El Solicitante deberá detallar el impacto a largo plazo de la generación de impuestos dentro de la CRIZ, tanto para fines de proyectos privados como públicos, y deberá proporcionar una estimación del incremento proyectado de nuevos ingresos de la CRIZ que serán generados por el Proyecto para ser utilizados para pagar el servicio de la deuda del Proyecto del Solicitante o vueltos a invertir en la CRIZ. La autoridad CRIZ requerirá al Solicitante que use la empresa de terceros de la Autoridad CRIZ para generar este modelo de ingresos CRIZ.

- xiv. El Solicitante deberá detallar la demanda de servicios municipales incluyendo el impacto en el Distrito Escolar de Lancaster, si lo hay.
 - xv. Si es necesario, y con la asistencia de la Autoridad CRIZ, el Solicitante debe completar una solicitud al Departamento de Desarrollo Comunitario y Económico de Pennsylvania ("PA DCED", por sus siglas en inglés) si éste debe aprobar la Asistencia Financiera de la Autoridad CRIZ.
- B. Dependiendo de la naturaleza del proyecto y de la asistencia financiera que busque el Solicitante, la Autoridad CRIZ podrá solicitar o requerir cierta información adicional relacionada, entre otras cosas, con la forma en que el proyecto puede integrarse con los usos existentes en la CRIZ o repercutir en ellos. A continuación, figuran ejemplos de la información adicional que puede solicitarse:
- i. Fase I/Fase II u otros informes o evaluaciones de impacto ambiental;
 - ii. estudios sobre el impacto del estacionamiento/tráfico; y/o
 - iii. aprobaciones requeridas por otras agencias de la ciudad, el condado o el estado.

Por recomendación del PRC, se pedirá a la Autoridad CRIZ que apruebe una resolución en la que se apruebe el Proyecto y la asistencia financiera que se proporcionará.

Tras la aprobación de la Autoridad CRIZ, se requerirá una carta de compromiso firmada por todos los prestamistas que proporcionen financiación para el Proyecto antes de presentar la Solicitud a la Mancomunidad para su aprobación.

Etapa 3: La etapa de financiación

Los componentes clave de la etapa de financiación son los siguientes:

- A. Dado que el proyecto será financiado por un prestamista que no sea la Autoridad del CRIZ, el Solicitante deberá asegurar la financiación de su proyecto y proporcionar todas las garantías, avales y mejoras crediticias necesarias que el prestamista pueda requerir. Dado que el proyecto será financiado por un prestamista distinto de la Autoridad CRIZ, el Solicitante garantizará la financiación de su proyecto y proporcionará todas las garantías, avales y mejoras crediticias necesarias que el prestamista pueda requerir. La Autoridad CRIZ no tiene ninguna obligación financiera con el Prestamista o Prestamistas.
- B. Los Solicitantes deben autorizar a los prestamistas a entregar la documentación del préstamo a la Autoridad CRIZ para su revisión antes de finalizar los términos y condiciones del préstamo, a fin de asegurar que no haya nada que esté en conflicto con la Ley CRIZ. Sin embargo, la Autoridad CRIZ no participará en la negociación de las condiciones comerciales entre el prestamista y el Solicitante.
- C. El Solicitante deberá indemnizar a la Autoridad CRIZ por y contra cualquier reclamación, pérdida, daño o responsabilidad relacionada con el préstamo o los préstamos o el proyecto del Solicitante. Entre otras cosas, tales indemnizaciones se extenderán a las demandas y procedimientos ambientales.
- D. Los ingresos disponibles para el servicio de la deuda sobre las obligaciones del Solicitante se limitarán a los Ingresos Fiscales Calificados en virtud de la Ley CRIZ pagados por las empresas calificadas en el Proyecto del Solicitante que se hayan trasladado a la CRIZ después del 1° de enero de 2014. El veinte por ciento (20%) de los Ingresos Fiscales Calificados de las empresas que se trasladen al Proyecto del Solicitante serán retenidos por la Autoridad CRIZ (la "Retención de la Autoridad CRIZ") para usos que serán determinados por la Autoridad CRIZ. La Autoridad CRIZ puede variar la Retención de la Autoridad CRIZ en función de las circunstancias de proyectos específicos. La Autoridad CRIZ se reserva el derecho de utilizar la Retención de la Autoridad CRIZ para cualquier propósito permitido por la Ley, incluyendo su compromiso con otras obligaciones de la Autoridad CRIZ u otros proyectos aprobados por la Autoridad CRIZ. El

monto exacto de los Ingresos Fiscales Calificados CRIZ retenidos por la Autoridad CRIZ se delineará en el Contrato de Subvención.

- E. El Solicitante y la Autoridad CRIZ celebrarán un Contrato de Subvención (Anexo I como plantilla) para el proyecto en el que se establecerán los requisitos relacionados con el desarrollo del proyecto financiado (el "Contrato de Subvención"). El Solicitante proporcionará a la Autoridad CRIZ un presupuesto detallado del proyecto, así como otra documentación que la Autoridad CRIZ pueda requerir, incluyendo, pero no limitándose a, un programa de hitos del proyecto y los plazos correspondientes, a fin de examinar, inspeccionar y financiar el proyecto. Se pedirá al Solicitante que presente calendarios de amortización de préstamos para cada préstamo que se incluya en el Contrato de Subvención. El Contrato de Subvención se registrará por la ley de Pennsylvania y estará sujeto a las políticas estándar de la Autoridad CRIZ y de la Ciudad relacionadas con, entre otros asuntos, subcontratistas, adquisiciones, selección de foro, juicio por jurado, indemnización y daños y perjuicios.
- F. Si un Solicitante utiliza los fondos proporcionados en virtud de la Ley CRIZ para adquirir propiedades (incluidos los intereses de arrendamiento a largo plazo), la Autoridad CRIZ podrá exigir el reembolso de cualquier Asistencia Financiera CRIZ proporcionada, hasta la fecha de la venta, con el producto de la misma. Las condiciones para el reembolso se delinearán en el Contrato de Subvención.
- G. Como se establece en el Contrato de Subvención, si el Solicitante abandona o tiene la intención de transferir el Proyecto a otra entidad, la Autoridad CRIZ se reserva el derecho de retirar cualquier ayuda financiera CRIZ que se haya consignado en el Contrato de Subvención. La nueva entidad puede presentar una Solicitud modificada a la Autoridad CRIZ para su consideración, pero la Autoridad CRIZ no está obligada a aprobar la provisión de los Ingresos Fiscales Calificados CRIZ que serán generados por el proyecto bajo la nueva entidad.
- H. Una vez ejecutado el Contrato de Subvención, el Solicitante debe proporcionar lo siguiente:
 - i. un certificado actual de buena reputación de la Mancomunidad;
 - ii. certificación de que el Solicitante:
 - a) está calificado para hacer negocios en Pennsylvania;
 - b) está al corriente en el pago de todos los impuestos federales, estatales y locales;
 - c) está en cumplimiento con todas las leyes y regulaciones federales, estatales y locales aplicables;
 - d) no está en bancarrota ni en incumplimiento de ningún otro préstamo o extensiones de crédito, y no tiene sentencias insatisfechas en su contra; y
 - e) está en cumplimiento con todas las demás disposiciones de la Ley CRIZ y otras leyes aplicables, incluidas las ordenanzas de zonificación, planificación y código de construcción de la Ciudad;
 - iii. un resumen de cualquier litigio pendiente contra el Solicitante;
 - iv. certificación de que todos los bienes sujetos a desarrollo/redesarrollo en la CRIZ están en conformidad con las regulaciones ambientales.
- I. Las transferencias de fondos para proyectos aprobados de la Autoridad CRIZ al Solicitante se realizarán anualmente entre noviembre y el 15 de abril del año siguiente. La autoridad CRIZ o su representante examinará y aprobará toda la documentación de costos presentada por el Solicitante según sea necesario, antes de transferir los Ingresos Fiscales Calificados CRIZ a los prestamistas para el pago del servicio de la deuda. La Autoridad CRIZ puede solicitar documentación de costos certificada por un ingeniero inspector independiente aprobado

por la Autoridad CRIZ antes de la transferencia de la asistencia.

- J. El solicitante pagará una cuota a la Autoridad CRIZ al cierre de la financiación. Para información sobre las cuotas, véase "*Proyectos elegibles para recibir Asistencia Financiera de la Autoridad CRIZ - Cuotas y costos*".
- J. Los Solicitantes deben consultar con sus propios asesores jurídicos y fiscales sobre las consecuencias fiscales federales y estatales de la recepción de la Asistencia Financiera de la Autoridad CRIZ.
- K. Después de la ejecución del Contrato de Subvención:
 - i. Se exigirá al solicitante que presente anualmente los informes estatales y locales en la fecha prevista, de conformidad con la Ley CRIZ y con lo dispuesto en ella, y que presente copias de los mismos a la Autoridad del CRIZ en el plazo de 30 (30) días a partir de la presentación. Con respecto a cualquier arrendatario, ocupante o concesionario dentro del Proyecto, y con respecto a cualquier parte que preste servicios, profesionales o de otro tipo, mejoras de construcción o de capital al Proyecto ("Terceros"), los Solicitantes se comprometen a incluir en todos los acuerdos contractuales con dichos Terceros el requisito de que ellos también presenten anualmente los informes estatales y locales de conformidad con la Ley CRIZ y exigidos en virtud de ella en la fecha prevista y a presentar copias de los mismos a la Autoridad CRIZ dentro de los 30 (30) días de la presentación. Asimismo, el Solicitante y los Terceros, siendo incluido dentro de cada acuerdo contractual con Terceros, a través de la presente deberán consentir que la Autoridad CRIZ divulgue y discuta el informe presentado ante la Mancomunidad de Pennsylvania, el Departamento de Ingresos, el Departamento de Servicios Administrativos de la Ciudad de Lancaster, y cualquier otro organismo regulador o administrativo que solicite dicha documentación para revisar y aprobar la Asistencia Financiera de la Autoridad CRIZ, con el entendimiento de que en todos los demás aspectos los informes son confidenciales para la parte que los presenta. El incumplimiento de lo dispuesto en el presente documento se considerará un incumplimiento sustancial del Contrato de Subvención y puede dar lugar a que se dé por terminada toda la Asistencia Financiera CRIZ, ya que el hecho de no presentar los informes requeridos, o de presentarlos después de la fecha límite, dará lugar a la pérdida de los Ingresos Fiscales Calificados CRIZ proporcionados a la Autoridad CRIZ.
 - ii. Si el Solicitante crea Ingresos Fiscales Calificados adicionales después de la ocupación que podrían dedicarse al servicio de la deuda existente para el proyecto, el Solicitante puede pedir que se disponga de Ingresos Fiscales Calificados adicionales para el servicio de la deuda como pago del principal pendiente o como pago anticipado del principal si lo permiten los prestamistas. La Autoridad CRIZ retendrá hasta el 30% de este excedente de Ingresos Fiscales Calificados como su Retención de la Autoridad CRIZ para las obligaciones de la Autoridad CRIZ. La Autoridad CRIZ se reserva el derecho de variar la Retención de la Autoridad CRIZ en función de las circunstancias de proyectos específicos. La Autoridad CRIZ se reserva el derecho de usar la Retención de la Autoridad CRIZ para cualquier propósito permitido por la Ley CRIZ, incluyendo su compromiso con cualquier obligación de la Autoridad CRIZ o con otro Proyecto en el Distrito CRIZ.

La Autoridad CRIZ tiene derecho a examinar los informes de inspección de la construcción que se están preparando para la institución financiera del solicitante. Si no se contrata a una persona cualificada, la Autoridad CRIZ tiene la capacidad de contratar a un tercero para que revise los informes de inspección de la construcción. El Solicitante será responsable del pago de estos costos.

ANEXO I

PLANTILLA DE CONTRATO DE SUBVENCIÓN

