



Estrategia de implementación local de Hillsboro

Bonos de Metro para viviendas asequibles

Septiembre 2019

Estrategia de implementación local de Hillsboro (LIS, Local Implementation Strategy)

Bonos de Metro para viviendas asequibles

I.	Introducción	2-4
II.	Creación de LIS: fase 1, participación comunitaria	4-6
III.	Tiempos de implementación y revisión del LIS	6
IV.	Plan organizativo para la implementación	6-7
V.	Aprovechamiento de otros recursos de viviendas asequibles	7-8
VI.	Proceso de selección de proyectos	8-10
VII.	Criterios de selección de proyectos	10-14
VIII.	Implementación de proyectos	14-17
IX.	Participación comunitaria continua: fase II	17-18
X.	Informes	18
XI.	Anexo I: Informe de participación comunitaria	
XII.	Anexo II: Ejemplo de cartera de proyecto	

I. Introducción

Hillsboro ya es el hogar de casi 102,000 residentes. Por lo tanto, es la ciudad más poblada del Condado de Washington y la quinta ciudad en población de Oregon. Hay diversidad de razas y etnias entre los residentes de Hillsboro, ya que más del 40% de la población no es blanca. Con frecuencia se llama a Hillsboro el "motor económico" de la región, ya que la fabricación de alta tecnología y otras industrias asociadas tienen un papel importante en brindar miles de trabajos de altos ingresos. Sin embargo, Hillsboro también tiene varias de las zonas de ingresos más bajos según el censo de Oregon, y más del 20% de los inquilinos tienen una carga de costos abrumadora. Aunque hay 2,500 viviendas reglamentadas asequibles en nuestro inventario actual, hay una necesidad evidente de más viviendas a bajo costo en Hillsboro, especialmente para los miembros de la comunidad con los ingresos más bajos.

Esta Estrategia de implementación local (LIS) orientará el trabajo de la Ciudad de Hillsboro en la creación de viviendas asequibles con los bonos de Metro para vivienda a costo accesible. En Hillsboro agradecemos la oportunidad de ser una jurisdicción implementadora de este programa y es nuestra expectativa que estos recursos cumplan una función vital para cubrir una variedad de necesidades de vivienda importantes en la comunidad.

Principios de autonomía y colaboración para jurisdicciones participantes en el Condado de Washington

Tres jurisdicciones participarán en la implementación de los bonos de Metro para viviendas asequibles: el Condado de Washington, la Ciudad de Hillsboro y la Ciudad de Beaverton. Aunque cada una tendrá un LIS separado, las jurisdicciones se han puesto de acuerdo en varios principios y prácticas con respecto al desarrollo y la operación de sus estrategias de implementación.

- Las tres jurisdicciones recibirán una asignación de recursos de los bonos proporcional a los ingresos que genere cada una para los bonos.
- Cada jurisdicción tendrá autonomía en cuanto a selección de proyectos, el uso de recursos de los bonos y la supervisión de los proyectos subsidiados por los bonos. Las jurisdicciones pueden decidir colaborar en proyectos específicos que sirvan a sus necesidades individuales y colectivas. Esto puede dar como resultado una proporción de gastos de los bonos en las tres jurisdicciones, distinta de lo que se esperaba al principio.
- Como se entiende que muchos socios de la comunidad sirven a la zona circundante al Condado de Washington, las tres jurisdicciones implementadoras colaborarán en cuanto a su comunicación con la comunidad para crear alianzas que contribuyan al éxito de todos los proyectos de los bonos en el Condado de Washington.

Bonos de Metro para viviendas asequibles: Recursos y metas generales

Este LIS se concentra en los esfuerzos de la Ciudad de Hillsboro por entregar viviendas de bajo costo recién construidas o compradas y rehabilitadas, con fondos provenientes de los bonos de

Metro para viviendas asequibles. Se diseñó a partir de las opiniones y las necesidades de los miembros de la comunidad de Hillsboro, los objetivos de las políticas del Consejo de la Ciudad de Hillsboro y el Programa del Plan de Trabajo de los bonos de viviendas asequibles de Metro, aprobado por el Consejo de Metro en enero de 2019. El Plan de Trabajo para los Bonos de Metro tiene como objetivo para la región crear 3,900 unidades de vivienda asequibles y reglamentadas, 1,600 de las cuales son para núcleos familiares que ganan 30% o menos de los Ingresos Medios de la zona (AMI: Area Median Income) y 1,950 viviendas con dos o más dormitorios.

Del total de la región, se le dedican **\$40,657,081** en fondos de los bonos a Hillsboro según el porcentaje correspondiente a la evaluación oficial del valor de las propiedades inmobiliarias de Hillsboro. El objetivo es que en Hillsboro se construyan por lo menos **284 unidades de viviendas asequibles** en la comunidad con los fondos de los bonos. Estas unidades pueden ser construcción nueva o la conservación de unidades existentes que corren el riesgo de que su alquiler aumente rápidamente. Aunque se espera que muchas de estas unidades se usen para alquiler, los bonos también se pueden usar para proyectos de propiedad de viviendas asequibles.

Como entendemos que los vecinos con los ingresos más bajos tienen las mayores dificultades para conseguir viviendas asequibles, y en concordancia con la estructura de los bonos de Metro, por lo menos **117** de las unidades subsidiadas por los bonos serán para hogares con ingresos **que no reciban más del 30% de la media de ingresos del área**. Estas unidades pueden servir a personas con necesidades especiales, aquellos que cobran salarios bajos o quienes viven de un ingreso fijo. Por lo menos **43** de las unidades con grandes descuentos tendrán subsidios de alquiler de la Autoridad de Vivienda (Housing Authority) del Condado de Washington, que asiste a los núcleos familiares más vulnerables. Hillsboro alentará a los constructores y operadores de barrios de viviendas asequibles que trabajen con agencias de servicios sociales y otros socios de la comunidad para conectar a los servicios de apoyo con las viviendas asequibles y así asegurar que los residentes gocen de estabilidad y seguridad.

Ya que la necesidad de viviendas asequibles existe en muchos niveles de ingresos, y como servir a los hogares de ingresos moderados puede en realidad dar un tipo de subsidio para los núcleos familiares de ingresos más bajos, quizá Hillsboro también considere alternativas para incluir unidades apropiadas para personas con ingresos del **61% al 81% de los ingresos medios**. Como máximo se contarán **29** de las unidades financiadas por los bonos a este nivel de ingresos (10% del total de la meta de la región) para las metas regionales, como se expresa en la estructura de los bonos de Metro.

El mercado privado de alquiler de viviendas normalmente se concentra en la construcción de unidades más pequeñas, pero la necesidad de viviendas asequibles es de familias de todos tamaños. Especialmente en Hillsboro, en donde la ocupación excesiva es un problema clave para la comunidad de bajos ingresos que no es blanca y para los núcleos familiares de varias generaciones, es crucial la necesidad de viviendas asequibles con más habitaciones. La

estructura de los bonos de Metro ha establecido una meta alineada con esta necesidad local: la mitad de las unidades creadas por el programa de bonos deben tener por lo menos dos habitaciones. En cuanto a Hillsboro, esto significa que al menos **142 unidades** producidas con el subsidio de los bonos deben tener **al menos dos habitaciones**.

La tabla de la página siguiente muestra las metas de producción unidades para Hillsboro con el uso de ingresos de los bonos de Metro para viviendas asequibles según esta estrategia de implementación local, la estructura de los bonos y el Plan de Trabajo.

Metas de producción de unidades para Hillsboro	
Total de unidades asequibles	284
Cantidad mínima de unidades para núcleos familiares con solo 30% del AMI (43 unidades del proyecto tienen subsidios de alquiler de Sección 8)	117
Cantidad máxima de unidades para núcleos familiares con el 60 al 80% del AMI	29
Cantidad mínima de unidades asequibles con por lo menos dos habitaciones	142

Se anticipa cumplir con estas metas de producción de unidades mediante una cartera de proyectos. Hillsboro espera que los fondos de los bonos brinden apoyo para aproximadamente **dos a cinco proyectos** de viviendas asequibles.

Mejora de la equidad racial

Como mencionamos anteriormente, Hillsboro es una de las ciudades más diversas de Oregon, ya que dos de cada cinco personas se identifican como personas de color. Es de destacar que, el 50% de los residentes de bajos ingresos y el 65% de quienes están por debajo del nivel de pobreza se identifican como personas de color. El Consejo de Metro y la Ciudad de Hillsboro han decidido priorizar el avance en la equidad racial para la implementación de los bonos de viviendas asequibles. Décadas de políticas de viviendas en los niveles desde el federal hasta el local han producido consecuencias dispares a ese respecto para las comunidades de color. Como resultado, estos grupos pasan dificultades por los altos costos de viviendas, el desalojo y la carencia de hogar. Los estudios locales han indicado que las comunidades latina, afroamericana, vietnamita, filipina y eslava de Hillsboro tienen mayores porcentajes de costos abrumadores, porque pagan más de la mitad de sus ingresos mensuales en gastos de vivienda. La implementación de los bonos de viviendas asequibles brinda una oportunidad para trabajar para resolver estas desigualdades y hacer un esfuerzo por satisfacer las necesidades de comunidades históricamente marginadas.

Los esfuerzos y las oportunidades para ocuparse de la equidad racial se encuentran en muchos aspectos de los bonos de viviendas asequibles. La selección de proyectos, la inclusión de empresas contratistas de construcción de viviendas pertenecientes a minorías o mujeres, la formación de alianzas culturales específicas para llegar a la comunidad y ofrecer servicios, los

procesos accesibles de selección de inquilinos, y reportar continuamente todos los resultados, conjuntamente brindan oportunidades para el avance de la equidad entre los grupos raciales. Las estrategias específicas de implementación que Hillsboro utilizará para avanzar la equidad racial se presentan en varias secciones de este plan.

II. Desarrollo de la estrategia de implementación local: fase 1, participación comunitaria

La participación significativa de la comunidad, especialmente de los grupos marginados y las comunidades que no son blancas, es la base de la Estrategia de implementación local. Hillsboro, Beaverton y el Condado de Washington crearon e implementaron conjuntamente un plan de divulgación enfocado en socios locales y regionales sin fines de lucro además de divulgación local para los residentes de esas comunidades. El trabajo en colaboración de las tres jurisdicciones dio como resultado recibir las opiniones de más de 500 miembros de la comunidad y más de 50 agencias, que dieron perspectivas sobre las necesidades de vivienda en el Condado de Washington enfocándose en las poblaciones de razas diversas, bajos ingresos y necesidades especiales.

Como casi una cuarta parte de los residentes de Hillsboro se identifica como latinos o hispanos, la Ciudad de Hillsboro concentró sus esfuerzos en escuchar a los miembros de la comunidad latina de bajos ingresos para hablar de sus necesidades y preferencias en cuanto a viviendas a bajo costo. Estas sesiones se llevaron a cabo en español con interpretación para quienes hablaban inglés. Hubo dos sesiones con residentes de las propiedades de Bienestar, propiedades de viviendas asequibles para campesinos. En la primera hubo aproximadamente 20 residentes líderes del programa Promotores, que hicieron comentarios y distribuyeron una encuesta sobre viviendas a residentes de varios lugares. La encuesta recogió las ideas de más de 200 residentes de Bienestar. En una segunda sesión, de seguimiento, hubo aproximadamente 35 residentes de Bienestar de varias propiedades en Hillsboro y otros lugares.

Los temas y las respuestas de las encuestas y las reuniones incluyeron:

- La ocupación excesiva es un problema en Hillsboro, especialmente entre los latinos de bajos ingresos. Realmente se necesitan unidades de vivienda asequibles de tamaño familiar.
- Se prefiere que las nuevas viviendas asequibles estén cerca del sistema de transporte público, los servicios de salud, el cuidado de niños, los centros comerciales, las escuelas y los parques.
- Las dificultades del acceso a las viviendas asequibles son, entre otras, largas listas de espera, precios de alquiler, puntaje de crédito, estatus migratorio y requisitos para completar la solicitud (como los números de seguridad social).
- Hay gran interés en la compra de casas a bajo costo, especialmente en el caso de las familias con empleos e ingresos fijos, que desean tener riqueza y patrimonio y tener el orgullo de ser dueño de casa.

- Las dificultades para alquilar una vivienda con éxito incluyen los aumentos de precio del alquiler, otros aumentos del costo de vida y reglamentos de las propiedades que resultan demasiado estrictos, especialmente para familias con niños.
- Muchos miembros de la comunidad se enteran de las noticias de las oportunidades de viviendas a bajo costo porque se corre la voz a través de su familia, amigos y vecinos, y también gracias a las comunicaciones de organizaciones comunitarias como iglesias y proveedores de servicios.

Hubo otra sesión para escuchar opiniones sobre viviendas asequibles con padres latinos del Distrito Escolar de Hillsboro, en la cual participaron aproximadamente doce personas. Las respuestas fueron similares a las anteriores, pero además incluyeron una clara preferencia por viviendas adecuadas para familias, como viviendas unifamiliares, *townhouses* y dúplexes. También buscan ubicaciones que brinden amplias oportunidades y acceso a los sistemas de tránsito MAX, los parques, los servicios para familias y las escuelas. El desempeño y la buena o mala reputación de las escuelas individuales fueron uno de los motivos que guiaron las preferencias geográficas de viviendas en esta sesión.

Las opiniones provistas por todas estas partes interesadas clave, concentradas en comunidades no blancas de bajos ingresos, dan información directa a los componentes de equidad racial del LIS con respecto a la ubicación geográfica y la selección de proyectos, la comercialización y los servicios afirmativos y culturalmente competentes, y con respecto a cómo establecer criterios fáciles de cumplir en la evaluación de inquilinos.

Como ya se ha mencionado, la participación comunitaria también incluyó discusiones con las comunidades sin hogar y con necesidades especiales, con varias organizaciones basadas en la comunidad, con proveedores de servicios, urbanizadores con y sin fines de lucro y con otros grupos. El Anexo I da los detalles de la actividad de participación con la comunidad y resume los temas, que se han incorporado para el desarrollo de este LIS.

III. Cronología de implementación y revisión del LIS

Se espera que la implementación de los proyectos financiados por los bonos se lleve a cabo en **cinco a siete años**. Esta cronología dará el tiempo necesario para la identificación de las ubicaciones y las adquisiciones según sean necesarias, para conseguir los recursos de capital y servicios necesarios, forjar alianzas con urbanizadores y proveedores de servicios y terminar la construcción.

Es posible que durante este tiempo cambien las necesidades de la comunidad y las oportunidades. El censo contribuirá nueva información, se iniciarán o completarán nuevos esfuerzos de planificación como, por ejemplo, el Plan Consolidado de Washington County de 2020 a 2024, en el cual Hillsboro participa. También habrá nuevos recursos u oportunidades mientras que otros que se esperaban, no llegarán a concretarse. Además, ciertas metas del plan se podrán cumplir fácilmente mientras que otras pueden resultar más difíciles. Debido a la

naturaleza dinámica de este trabajo, Hillsboro propone revisar y posiblemente volver a empezar periódicamente esta Estrategia de implementación local.

Hillsboro propone evaluar y adaptar este LIS según el compromiso y/o los gastos de los recursos de los bonos a proyectos específicos. Hillsboro usará una hoja de monitoreo para observar las inversiones de los bonos en los proyectos individuales, la cantidad de unidades producidas en el proyecto con respecto a las metas de producción, y la cartera completa de producción de unidades con respecto a las inversiones de los bonos. Esto brindará una evaluación continua y actualizada para guiar la selección de proyectos futuros y que la inversión de recursos siga en línea con la producción con unidades. Otro aspecto del monitoreo y la supervisión serán los resultados de equidad racial, el resultado de cada proyecto y la cartera de cada proyecto en cuanto a sus logros de equidad racial según este LIS. Si las evaluaciones indican que es recomendable modificar el LIS, el proceso de enmienda incluirá la participación de la comunidad, la revisión y enmienda del Consejo de la Ciudad de Hillsboro, y su presentación a Metro para que se apruebe.

IV. Plan organizativo para la implementación

Hillsboro usará una combinación de personal de planta y consultores para administrar esta Estrategia de implementación local. El personal de planta será responsable de la conexión con la comunidad y la diseminación de información, la selección y de proyectos, la documentación y el financiamiento de los proyectos, la implementación del programa en general, el monitoreo y los informes. Hillsboro puede llamar a consultores con pericia en las finanzas de viviendas asequibles para que revisen proyectos propuestos durante las fases de selección y compromiso. Del mismo modo, Hillsboro puede trabajar con consultores o con otros financistas de proyecto para que contribuyan su conocimiento especializado en la administración de la construcción y ayuden a supervisar la construcción de los proyectos. Para algunos aspectos de la implementación será necesario crear sistemas nuevos para Hillsboro o sistemas que hoy no son eficientes para los proyectos que se espera que sean financiados con los recursos de los bonos. En estos casos, Hillsboro puede trabajar con consultores o con otras jurisdicciones en distintos componentes de la implementación del proyecto.

Metro se ha comprometido con un total de \$856,000 para gastos administrativos a lo largo de cinco a siete años para apoyar la implementación de los bonos de Hillsboro. Al comienzo, Hillsboro anticipa que estos fondos se usarán para trabajo relacionado con la implementación del proyecto (por ejemplo, contratos de seguros y cumplimiento).

V. Aprovechamiento de otros recursos de viviendas asequibles

Aunque los recursos de los bonos de Metro son significativos, para cumplir con las metas de unidades de la estructura de los bonos, será necesario combinar esos fondos con otras fuentes de dinero públicas y privadas. Varios principios guiarán nuestros esfuerzos para aprovechar los fondos de los bonos:

- **Aprovechar al máximo el uso de recursos no competitivos.** El 4% del programa LIHTC (Low Income Housing Tax Credits) está disponible sin necesidad de competencia para brindar equidad en cuanto a la construcción de viviendas asequibles. Este programa es particularmente útil para proyectos grandes o proyectos dispersos que se pueden unir para lograr la escala que buscan los inversores en patrimonio. Construir proyectos en los Trechos de Hillsboro Calificados por el Censo (QCT, Qualified Census Tracts) o las Zonas Difíciles de Construir (DDA, Difficult to Develop Areas) puede aprovechar al máximo la utilidad de los créditos de impuesto del 4%.
- **Usar los recursos privados al máximo.** Muchos proyectos redundarán en suficientes ingresos por alquiler como para pagar sus cuotas de préstamo a bancos privados o a otras fuentes convencionales de financiamiento. Al verificar que los proyectos tienen suficientes fondos operativos y reservas, se debe conseguir financiamiento privado para los proyectos siempre que sea posible. En el caso de los proyectos de casas para que familias las compren a precio accesible, podría incluir hipotecas inmobiliarias.
- **Aprovechar recursos locales al máximo.** Puede haber una variedad de recursos locales para apoyar gastos de capital y gastos operativos.
 - **Asistencia para el alquiler para proyectos.** La Autoridad de Vivienda del Condado de Washington (HAWC, Housing Authority of Washington County) se ha comprometido a asistir con proyectos para 43 unidades de asistencia de Sección 8 de proyectos de los bonos de Hillsboro. Esta asistencia les permitirá a los residentes pagar según sus ingresos, mientras que el proyecto recibirá un ingreso de alquiler fijo según la tarifa establecida en sus parámetros de Sección 8. La Ciudad, en colaboración con HAWC, distribuirá asistencia de proyectos de Sección 8 con una perspectiva que logre las metas de esta Estrategia de implementación local y la estructura de los bonos de Metro.
 - **Exención del impuesto a la propiedad para viviendas asequibles.** La ciudad les ofrece una exención al impuesto inmobiliario a constructores/dueños que son organizaciones sin fines de lucro según lo establecido en la ley ORS 307.540.
 - **Terrenos que son propiedad del gobierno.** La Ciudad les dará prioridad a proyectos que se construyan en sitios que son propiedad de la Ciudad. La capacidad de la Ciudad de donar alguna porción del valor de los sitios puede variar, pero puede haber ventas a valores descontados.
- **Buscar otros recursos existentes de viviendas asequibles (Recursos del gobierno federal, estatal y del condado).** La Ciudad reconoce que, a pesar de la existencia de los fondos de los bonos, el patrimonio privado y los recursos de la ciudad, los proyectos posiblemente tengan brechas financieras que se pueden suplir con otros recursos tradicionales de programas de viviendas asequibles. Es posible que sean necesarias otras fuentes, entre otras el fondo HOME, los créditos impositivos de Oregon para viviendas asequibles (Oregon Affordable Tax Credits), Local Innovation and East Track (LIFT) para completar los paquetes de financiamiento para proyectos específicos. Hillsboro y los constructores y urbanizadores

de los proyectos trabajarán con los financistas de manera transparente para encontrar la forma más transparente y eficaz de traer recursos a los proyectos de vivienda financiados por los bonos.

- **Complementar las viviendas reglamentadas existentes y apoyar los proyectos de viviendas asequibles en preparación.** Se espera que este LIS y otros proyectos asociados financiados por los bonos complementen la base existente de viviendas asequibles de Hillsboro con la construcción de proyectos especialmente en vecindarios que en este momento no tienen cantidades significativas de viviendas asequibles reglamentadas. Aunque gran parte de los esfuerzos de Hillsboro durante la implementación de los bonos de viviendas asequibles se concentrará en aumentar la cantidad de proyectos financiados por el Bono, la disponibilidad continua de otros recursos financiados por el gobierno federal y por el estado hará que sea posible que otros proyectos también avancen al mismo tiempo. La ciudad monitoreará la cantidad de proyectos propuestos y financiados en Hillsboro y colaborará con constructores para identificar las fuentes de financiamiento más adecuadas y otras fuentes de apoyo para esos proyectos.

VI. Proceso de selección de proyectos

Hillsboro trabajará en colaboración con constructores y dueños de inmuebles que han demostrado tener experiencia, capacidad y éxito y la provisión y la operación de viviendas asequibles. La Ciudad de Hillsboro misma no tiene intención de ser urbanizadora, dueña ni operadora de viviendas asequibles. La función principal de la Ciudad en la implementación de los bonos de las viviendas asequibles será brindar financiamiento a asociados de la construcción y la urbanización con y sin fines de lucro para proyectos de viviendas asequibles usando fondos asignados de los bonos. Como se ha indicado, la Ciudad espera que los fondos de los bonos brinden apoyo para aproximadamente **dos a cinco proyectos de viviendas asequibles**. El Anexo 2 muestra una cartera hipotética de tres proyectos subsidiados por los bonos que, en combinación, logran las metas de producción de unidades de Hillsboro. La cantidad final de proyectos puede variar.

El proceso de selección de proyectos se hará por medio de licitación pública y abierta, con Notificación de Disponibilidad de Fondos (NOFA, Notice of Funding Availability), Solicitud de cotizaciones (RFQ, Request for Qualifications) y Convocatoria (RFP, Request for Proposals). Se espera emitir un RFP/NOFA inicial en el primer trimestre de 2020. Las propuestas que lleguen sin ser parte de un proceso de pedido oficial y cumplan con esta Estrategia de implementación local y la estructura de los bonos de Metro y el Plan de trabajo también se pueden considerar según el título "Sitios propuestos por urbanizadores" de la página 10. La Ciudad de Hillsboro creará un Comité Asesor del Proyecto de Viviendas asequibles que le dará retroalimentación al personal sobre la solicitud y selección de proyectos de viviendas asequibles, enfatizando especialmente la revisión de todos los proyectos cuyas propuestas incluyan fondos de los bonos. El Comité Asesor del Proyecto revisará los proyectos propuestos antes de que el Consejo de la Ciudad de Hillsboro los considere para su aprobación.

Cada solicitud y proceso de selección de proyectos incluirá una lista de expectativas de los urbanizadores/dueños para asegurar que los proyectos seleccionados cumplan con esta Estrategia de implementación local y ayuden a lograr tanto las metas de la estructura y los resultados de equidad racial. Estos requisitos incluyen, entre otros:

- Un compromiso de bajo costo por 60 años para construcción nueva y un compromiso de 30 años para proyectos comprados y rehabilitados.
- Incluir la participación de empresas contratistas certificadas como propiedad de minorías o mujeres, o que son empresas pequeñas emergentes (MWESB, Minority-owned, Women-owned, and Emerging Small Business) en el proceso de urbanización.
- El uso de las mejores prácticas de mercadotecnia y relaciones con la comunidad de grupos de personas de color
- Criterios de selección de inquilinos sin muchas barreras.

Se describen otros requisitos en las secciones de *Criterios de selección de proyectos e Implementación de proyectos* que siguen.

Sitios identificados por la Ciudad

El equipo de viviendas asequibles de Hillsboro está explorando sitios que ya son propiedad de la Ciudad, que están bajo su control o que pueda comprar y que tengan posibilidades para proyectos de viviendas asequibles financiados por los bonos. La Ciudad les dará prioridad a tales sitios si son viables para la construcción de viviendas asequibles y contribuirían a cumplir con las metas de la Estrategia de implementación local.

La Ciudad tomará en cuenta:

- El gran beneficio de aprovechar terrenos que la Ciudad ya controla o tiene en propiedad.
- Las zonas de gran oportunidad, definidas por su acceso a transporte público, escuelas, servicios y otras amenidades.
- Oportunidades de cumplir metas de desarrollo comunitario, metas del LIS y de la estructura de los bonos, o de desarrollar colaboraciones de servicio beneficiosas.
- Oportunidades para usar los recursos de los Créditos fiscales por viviendas para personas de bajos ingresos (LIHTC, Low Income Housing Tax Credits) del 4% o del 9%, especialmente en zonas difíciles de construir, trechos calificados por el censo y zonas de oportunidad.

Si la Ciudad identifica, compra o pone a disponibilidad sitios controlados por la misma, para la construcción bajo esta Estrategia de implementación local con recursos asociados a los Bonos, el urbanizador/dueño de tales sitios se seleccionará según los procesos competitivo aquí descritos. Como se ha indicado, se anticipa que haya un proceso inicial de RFP/NOFA de parte de la ciudad en el primer trimestre de 2020 en esta categoría.

Sitios identificados por Metro

Está contemplada la adjudicación de fondos de los bonos de viviendas asequibles para que también Metro lleve a cabo la adquisición de terrenos en lugar de las jurisdicciones que lo implementan. Metro ha adjudicado aproximadamente \$21 millones para adquirir sitios en el condado de Washington. Aunque es incierto si alguno de estos sitios estará en Hillsboro, la Ciudad está comprometida a trabajar de cerca con Metro si se identifican tales sitios y ambas partes están de acuerdo. Si se identifican tales sitios y cumplen con los criterios del LIS, Hillsboro seleccionaría un urbanizador/dueño y/o un proyecto mediante un proceso de selección de proyecto competitivo.

Sitios propuestos por urbanizadores

Como se ha descrito, Hillsboro llevará a cabo procesos de NOFA, RFQ o RFP periódicamente para seleccionar proyectos competitivamente con sitios propuestos o controlados por urbanizadores para financiarlos con el programa de los bonos. La Ciudad de Hillsboro también puede considerar propuestas que traen los urbanizadores sin previa solicitud en todo momento para proyectos en los cuales se puedan usar fondos de los bonos en algunas circunstancias. Al considerar tales propuestas, la Ciudad espera que los urbanizadores de viviendas asequibles tengan el control del sitio propuesto ya sea por derecho de propiedad, por alquiler a largo plazo, o como mínimo por tener la opción de comprar la propiedad mediante un acuerdo de compraventa u otra documentación. Además, se espera que las propuestas hechas sin previa solicitud de la Ciudad demuestren la necesidad de prontitud en las condiciones del mercado o la urbanización u otras circunstancias singulares. Algunos ejemplos podrían incluir oportunidades de comprar terrenos o edificios sujetos a competencia activa en el mercado o cumplir con los requisitos para oportunidades de desarrollo de viviendas asequibles en venta. Los urbanizadores deben tener en cuenta que, dependiendo del progreso en cuanto a la estructura de los bonos, es posible que estas propuestas tengan que cumplir con metas específicas para grupos de ciertos niveles económicos, tipos de unidades de vivienda, zonas geográficas, equidad racial u otras características. Para asegurar la transparencia, la Ciudad documentará sus decisiones y justificaciones para todo proyecto seleccionado o apoyado por medio de una propuesta espontánea.

Se alienta a los urbanizadores/propietarios a trabajar en colaboración con la Ciudad para asegurarse de que sus propuestas respondan a las necesidades cambiantes de la Estrategia de implementación local de Hillsboro y cumplan con todos los requisitos del LIS, la estructura de los bonos y el plan de trabajo.

VII. Criterios de selección de proyectos

Metas de producción en unidades según la estructura de Metro

Hillsboro considerará varios factores al seleccionar proyectos de viviendas financiados por los Bonos. La primera consideración será cómo cada proyecto contribuye a llegar a las metas de

producción de unidades de la estructura de los bonos de Metro explicadas en la página 4. La Ciudad no tiene la expectativa de que cada proyecto refleje las proporciones de unidades exactas expresadas por estas metas, sino que la cartera global de los proyectos subvencionados en Hillsboro logre esta combinación.

La proporción de unidades de distintas cantidades de habitaciones reflejará las características de la población objetivo de los proyectos específicos, lo cual a su vez deberá reflejar las características del sitio en cuanto a su adecuación para individuos, familias pequeñas o familias más numerosas. La Ciudad sí espera que la mayoría de los proyectos incluyan unidades de dos o más habitaciones para reflejar las necesidades locales y cumplir con las metas de producción de la estructura de los bonos.

La Ciudad también anticipa que todos los proyectos multifamiliares de alquiler incluirán algunas unidades con precios de alquiler al nivel de las personas que ganan el 30% o menos del AMI. En algunos casos, los proyectos serán concebidos para quienes ganan ingresos bajos o personas con ingresos fijos, mientras que otros serán concebidos para personas con discapacidades u otras necesidades especiales o personas que se han quedado sin hogar. Algunos proyectos pueden incluir concentraciones más altas de unidades para personas que ganan solo el 30% del AMI siempre y cuando se haya identificado una fuente de subvención para los servicios de apoyo correspondientes.

Hillsboro anticipa incluir unidades para personas que ganan del 60 al 80% del AMI en proyectos de ingresos combinados cuando sea lo adecuado para el proyecto y dependiendo del lugar del proyecto en la cartera de subvenciones de los bonos. Como se ha mencionado, incluir estas unidades puede contribuir al subsidio cruzado de unidades para personas con menos ingresos o limitar la cantidad de financiamiento necesaria de los bonos para un proyecto de ingresos mixtos determinado. Hillsboro también espera ver proyectos de ingresos y de usos mixtos en los cuales solo una parte del proyecto se subvencione con fondos de los bonos.

Avance en el cumplimiento de las metas de viviendas asequibles de Hillsboro

Además de cumplir con la estructura establecida por Metro, la Ciudad trabajará para que las viviendas asequibles construidas con fondos de los bonos cumplan con otras metas y políticas locales. Estas metas y políticas están enumeradas principalmente en el Plan de Acción y política de viviendas asequibles de Hillsboro (*Hillsboro Affordable Housing Policy and Action Plan*), en el Plan exhaustivo de Hillsboro (*Hillsboro Comprehensive Plan*) y en esta Estrategia de implementación local. Cada una de estas políticas y estrategias se basa en los comentarios recibidos en encuentros extensos con la comunidad.

En concordancia con estos planes y necesidades de la comunidad, la Ciudad de Hillsboro:

- Concentrará las viviendas asequibles financiadas por los bonos en la nueva construcción de proyectos para alquiler, especialmente en vecindarios que actualmente no tienen cantidades relevantes de viviendas asequibles reglamentadas. Esto promoverá la dispersión

de las nuevas viviendas asequibles para contribuir a la creación de vecindarios y comunidades de ingresos mixtos.

- Es posible que considere construcción de proyectos nuevos, así como la compra y rehabilitación de otros para prevenir aumentos de alquiler y el desalojo de personas en zonas de bajos ingresos, especialmente en la zona céntrica.
- Dará prioridad a proyectos en ubicaciones cercanas al transporte público, escuelas, parques, tiendas, atención de la salud y otros servicios según las necesidades y preferencias expresadas por las comunidades de bajos ingresos en los encuentros con la comunidad.
- Considerará invertir recursos de los bonos en creación de unidades asequibles en venta considerando cómo el proyecto propuesto se adhiere a este LIS y contribuye a lograr las metas de producción de unidades establecidas en la estructura de los bonos de Metro.

Equidad racial

El enfoque de Hillsboro en cuanto a equidad racial en la selección del proyecto considerará factores como:

- Aumentar las oportunidades de viviendas asequibles reglamentadas en zonas con poblaciones marginadas y diversas existentes, especialmente en las zonas en las que puedan estar sujetas al desalojo.
- Brindar nuevas viviendas asequibles en vecindarios y sitios de gran oportunidad. Esto podría incluir sitios que tienen buen acceso al transporte público, empleos, escuelas de calidad, servicios comerciales, parques y espacios abiertos, etc.
- Apoyar equipos de proyectos que tengan experiencia verificada en:
 - Difusión, conexión con la comunidad y en asegurar la participación de empresas contratistas de mujeres o grupos minoritarios en las fases de predesarrollo, construcción y en el mantenimiento y la operación continuos del edificio.
 - Invitar la participación de las comunidades meta y los grupos marginados, incluyendo los grupos minoritarios, como parte del proceso de alquiler.
 - Crear un criterio de verificación de inquilinos que sea inclusivo y minimice las barreras para las comunidades de color y otros grupos marginados.
 - Proveer servicios y recursos específicos a cada cultura. Hillsboro reconoce que los programas culturalmente específicos pueden tener excelentes resultados para los grupos minoritarios de la comunidad.

Hillsboro dará prioridad a proyectos que se ocupen de resolver el racismo histórico y la falta de acceso a la vivienda que han vivido las comunidades de color, ya sea con proyectos

patrocinados por organizaciones de culturas específicas, proyectos en los cuales las organizaciones de culturas específicas desempeñan una función relevante en el diseño del proyecto, los servicios a los residentes y las operaciones, o cuando los patrocinadores del proyecto pueden comprobar su capacidad de servir a comunidades minoritarias.

Conexión a servicios para residentes/inquilinos

Hillsboro espera que se suministre cierto nivel de Coordinación de Servicios a Residentes en todos los proyectos, que sea adecuado para nivel de necesidad de la población meta. Los Servicios a Residentes generalmente se concentrarán en la prevención del desahucio, en ayudar a los residentes a acceder a servicios para los cuales tal vez califiquen, y actividades que unan a la comunidad.

Los proyectos que sirven a poblaciones con mayores necesidades necesitarán servicios de apoyo más sólidos para asegurar la estabilidad de los residentes y resultados positivos. Aunque la Ciudad no presta ni subvenciona servicios de apoyo, está disponible, en colaboración con el Condado de Washington, para ayudar a conectar a los urbanizadores/propietarios con los proveedores de servicios de los sectores públicos y privados de la comunidad para crear las alianzas necesarias. Hillsboro evaluará la población meta y el plan de servicio de cada proyecto para ayudar a garantizar que sea apropiado y duradero.

Costo del proyecto/aprovechamiento de fondos

La ciudad tiene planes de usar los fondos de los bonos para apoyar una cartera de proyectos que brinden el mejor rendimiento de la inversión en la forma de viviendas asequibles y sostenibles a largo plazo. Estos proyectos se caracterizarán por diseño de calidad y construcción duradera. Siempre que sea posible, tomarán medidas de construcción rentables y sostenibles para crear un uso eficiente de energía y agua y seleccionarán materiales para crear ambientes sanos para vivir. Estarán bien alineados con las necesidades de los núcleos familiares meta en cuanto a requisitos de espacio, comodidades y servicios, y serán recursos de valor en las comunidades en las que se ubiquen.

La combinación de fuentes de financiamiento ejercerá un impacto tanto en los costos directos como en los indirectos. Los costos directos dependerán de los estándares de construcción de los inversores, los prestamistas y otros que contribuyen fondos públicos. Los costos indirectos serán variables según los requisitos jurídicos, contables y de reservas, y las tarifas. El apalancamiento también dependerá de los servicios que necesiten los residentes.

La Ciudad evaluará todos los proyectos propuestos para asegurar que los costos sean razonables y apropiados para el proyecto específico, concentrándose en el monto solicitado de fondos de los bonos en relación con la cantidad de producto(s) de viviendas entregadas. Esta evaluación puede considerar:

- Escala acorde a la población meta y los niveles de ingreso de los inquilinos.

- Escala apropiada al tamaño de las unidades, incluyendo cantidad de habitaciones.
- Escala apropiada al vecindario en donde está el proyecto.
- Costos asociados con proyectos de uso mixto o de ingresos mixtos.
- Calidad de los materiales de construcción.
- Costos asociados con las necesidades de servicio de la población meta.
- Comodidades para los residentes y otros servicios provistos.
- Costos de infraestructura pública relacionados con el proyecto.
- Tarifas y reservas razonables.

La Ciudad reconoce que para lograr la meta global de producción de unidades, será necesario tener un gasto por unidad promedio de **aproximadamente \$143,000**. Hillsboro espera que algunos proyectos puedan recibir muchos menos fondos de los bonos que esta cantidad, mientras que es posible que otros reciban muchos más, dependiendo en parte de los factores mencionados anteriormente. Hillsboro supervisará los proyectos en producción globalmente para asegurar que se logre la meta de unidades.

Capacidad/preparación para proceder

Hillsboro reconoce que la construcción de viviendas asequibles difiere en muchos aspectos de las viviendas a precio de mercado o de otros desarrollos inmobiliarios. Hillsboro tratará de crear alianzas con organizaciones con o sin fines de lucro o con organizaciones gubernamentales que hayan demostrado sus habilidades como urbanizadores/propietarios de viviendas asequibles. También se considerará la pericia relativa a los tipos de unidades de esta estructura y a la población específica propuesta por un proyecto.

Es crucial que se cumplan los plazos en la implementación de los bonos de viviendas. En el proceso de selección de proyectos, Hillsboro dará prioridad a los proyectos que tengan un plan claro para cumplir los plazos. Esto puede incluir una prioridad para proyectos que tengan la zonificación adecuada, que hayan obtenido todo o gran parte de las otras fuentes de financiamiento, que hayan conseguido las alianzas de servicio que necesitan, y que tengan un plan claro y logable para la equidad racial. Aunque Hillsboro no se comprometa a dar fondos hasta que los proyectos estén "listos para proceder" y cumplan con todos los demás criterios, Hillsboro sugiere que los urbanizadores interesados comiencen a conversar con la Ciudad en las etapas más tempranas posibles de la preurbanización para asegurarse de que el programa del proyecto esté alineado con la Estrategia de Implementación.

VIII. Implementación de proyectos

Revisión y aprobación de proyectos

Los proyectos financiados por los bonos pasarán por un proceso de revisión y aprobación de varias etapas, a saber:

- Respaldo de Hillsboro para el concepto. Para que la Ciudad de Hillsboro considere respaldar su concepto, el proyecto debe, como mínimo, tener control del sitio, un plan de desarrollo preliminar, una cotización preliminar del total de los costos de construcción, una cotización preliminar de los fondos de los bonos de viviendas necesarios, un equipo de construcción identificado y un plan de equidad racial. Hillsboro procesará y hará recomendaciones para apoyo de conceptos por medio del Comité Asesor del Proyectos de Viviendas asequibles y presentará los proyectos recomendados al Consejo de la Ciudad. Si la Ciudad aprueba el respaldo del concepto, el personal le presentará el proyecto a Metro para que respalde el concepto.
- Respaldo de Metro para el concepto. El personal de Hillsboro, junto con el personal de Metro, le presentarán el proyecto a Metro para que lo respalde su director de operaciones. Metro evaluará el proyecto para considerar su conformidad con la Estrategia de implementación local adoptada y la estructura de los bonos.
- Aprobación del proyecto por parte de Hillsboro y autorización de financiamiento. Cuando el proyecto complete la etapa de diligencia debida y prosiga al cierre financiero, Hillsboro considerará la aprobación del proyecto al presentar los detalles finales del proyecto al Comité Asesor del Proyecto de Viviendas Asequibles para una evaluación y recomendación final. Estas recomendaciones se presentarán ante el Consejo de la Ciudad para que tome las medidas formales que correspondan al proyecto (por ejemplo, autorizar un Acuerdo de Disposición y Urbanización (DDA, *Disposition and Development Agreement*), compromiso de financiamiento, etc.)
- Aprobación del proyecto por parte de Metro y aprobación de financiamiento. El personal de Hillsboro, junto con el personal de Metro, presentarán el proyecto ante Metro para su aprobación final y la autorización del financiamiento.
- Emisión de los fondos. Una vez que un proyecto haya sido aprobado por el Consejo de la Ciudad de Hillsboro y por Metro, los fondos se emitirán a la Ciudad de Hillsboro y se le pagarán al proyecto según lo estipulado en los documentos del proyecto.

Cierre del proyecto

- Acuerdo Normativo aprobado por Metro. Todos los proyectos deben firmar un Acuerdo Normativo aprobado por Metro que reconozca el uso de fondos de los bonos de viviendas de Metro y las restricciones asociadas al uso de tales fondos. El Acuerdo Normativo se inscribirá en el proyecto en el momento del cierre o antes.
- Período de asequibilidad. El Acuerdo Normativo generalmente especificará un período de asequibilidad de 60 años para proyectos de construcción nuevos. Para proyectos de compra que tienen más de 10 años, la Ciudad puede considerar un tiempo de asequibilidad más corto, pero de no menos de 30 años. El Acuerdo Normativo brindará un derecho de adquisición preferente a las organizaciones sin fines de lucro calificadas o a las entidades gubernamentales para que adquieran el proyecto una vez vencido el período de asequibilidad.

- Cumplimiento de las metas de la estructura. El Acuerdo Normativo también especificará el nivel de asequibilidad de las unidades y la cantidad de habitaciones por unidad del proyecto.
- Requisitos de informes y monitoreo durante las operaciones. El Acuerdo Normativo o uno similar también incluirá requisitos para que el constructor o el propietario/operador brinde información en cuanto al desempeño financiero del proyecto, su estado físico, ocupación, verificación de ingresos de los inquilinos y datos demográficos recopilados voluntariamente de los inquilinos. El acuerdo que pide estos informes pedirá que sean preparados para beneficiar tanto a Metro como a la Ciudad de Hillsboro. El acuerdo también proveerá acceso físico a la propiedad para Metro, la Ciudad de Hillsboro y otros socios financieros del proyecto cuando así lo soliciten.
- Documentos de la jurisdicción. La Ciudad de Hillsboro exigirá una cantidad de documentos sobre el proyecto. Pueden incluir:
 - Acuerdos de disposición y desarrollo. En caso de propiedades controladas por la Ciudad de Hillsboro, la Ciudad redactará acuerdos para transferir la propiedad al urbanizador/propietario y los compromisos relacionados con el desarrollo.
 - Hillsboro preparará documentos relativos al tipo de inversión de los fondos de los bonos. Estos pueden variar según el flujo de efectivo esperado de los diferentes proyectos y puede ser algún tipo de flujo de efectivo que dependa de préstamos o subsidios. En general, Hillsboro apoyará la adjudicación de cantidades modestas de los ingresos del programa a cuentas de reserva restringidas dedicadas a proveer servicios a los residentes como primera prioridad. Es posible que los proyectos que se espera que tengan mayores ingresos del programa tengan requisitos en cuanto a las distribuciones de flujo de ingresos a la Ciudad.
 - Hillsboro especificará los requisitos de implementación de las estrategias de equidad racial. Se crearán estrategias para cada proyecto, y los requisitos se documentarán en acuerdos con la Ciudad. Esto incluirá:
 - **Contratos MWESB.** Se les pedirá a los auspiciantes del proyecto que logren una ambiciosa meta de que el 20% de los costos de contratos de urbanización sean adjudicados a empresas certificadas de minorías, mujeres y empresas pequeñas emergentes. Es posible que haya metas y requisitos específicos adicionales en NOFA, RFQ y RFP. Los patrocinadores de proyectos deberán presentar documentación en cuanto a sus esfuerzos y resultados en la contratación.
 - **Participación de mano de obra.** A Hillsboro le interesa fomentar la participación de las minorías, las mujeres y los veteranos discapacitados en las horas de trabajo laborales de los proyectos. Hillsboro colaborará con Metro, con otras jurisdicciones de implementación y con

patrocinadores de proyectos para investigar formas de maximizar la participación en horas de trabajo de esta fuerza laboral.

- **Márketing afirmativo, selección de inquilinos y aprobación para empezar a aceptar inquilinos.** De conformidad con la estructura de los bonos y con los comentarios de la comunidad, Hillsboro trabajará con los urbanizadores/propietarios para asegurarse de que las viviendas financiadas con los bonos sirvan a las comunidades de color, a las familias con niños y de varias generaciones, a personas que viven con discapacidades, los ancianos, los veteranos, las familias que no tienen casa o están en riesgo de perderla y a los hogares que están en riesgo de ser desalojados. Hillsboro exigirá que los constructores/dueños apliquen buenas prácticas para poner unidades a disponibilidad de minorías y grupos que han sufrido disparidades.

En general, esto implicará:

- Vinculación con la comunidad y márketing positivos a las poblaciones meta. Se espera que los urbanizadores/propietarios y sus administradoras inmobiliarias, según corresponda, participen en esfuerzos proactivos para que las comunidades marginales tengan conocimiento de la disponibilidad de unidades, del proceso y de los períodos de solicitud. La Ciudad trabajará con los patrocinadores del proyecto para ayudar a identificar poblaciones meta específicas para cada proyecto y revisará las propuestas de actividades con la comunidad y estrategias de mercadotecnia para cada proyecto. Según las opiniones recabadas en la fase de participación de la comunidad, el plan de mercadotecnia afirmativa puede incluir trabajar con organizaciones comunitarias que sirven a comunidades que no son blancas, grupos de bajos ingresos y grupos que tienen necesidades especiales.
- Hillsboro exigirá que los patrocinadores de proyectos usen criterios fáciles de cumplir en la evaluación de inquilinos que equilibren el acceso a poblaciones meta, las operaciones de proyectos y estabilidad de la comunidad. Los requisitos típicos pueden incluir una proporción menor que la del mercado del ingreso/alquiler, requisitos más flexibles de historia crediticia, y requisitos de antecedentes penales que estén más directamente vinculados al éxito del alquiler. Se les exigirá a los patrocinadores que revisen las apelaciones a las denegaciones de alquiler según los criterios establecidos que tengan en consideración los esfuerzos de los solicitantes que han demostrado estabilidad y

potencial de éxito como inquilinos. Los patrocinadores también deberán revisar las apelaciones si los aspectos que descalifican una negación tienen que ver con una discapacidad y que hagan las modificaciones razonables según corresponda.

Supervisión de proyectos

Los proyectos estarán sujetos a supervisión durante todo el proceso desarrollo y tiempo de asequibilidad. El proceso y las expectativas de supervisión se documentarán acuerdos con la Ciudad. En general, esto incluirá:

- Monitoreo durante la construcción y el período de atracción de inquilinos. Hillsboro exigirá informes mensuales durante la construcción del proyecto y hará inspecciones mensuales de la obra en coordinación con otros socios de financiamiento para asegurar que los proyectos se cumplan a tiempo y según el presupuesto. Hillsboro aprobará las órdenes de cambio y las solicitudes mensuales de retiro de fondos.
- Durante las operaciones. Hillsboro exigirá informes anuales que incluyan información sobre el estado físico del proyecto, la situación fiscal, la cantidad de ocupantes, la verificación de ingresos de los inquilinos, y datos demográficos recopilados voluntariamente de los inquilinos. Hillsboro hará inspecciones de sitio periódicamente en coordinación con otros socios de financiamiento.

IX. Participación comunitaria continua: fase II

Una vez que se haya completado y aprobado este LIS, comenzará la Fase Dos de la participación comunitaria de la implementación de los bonos. La Fase Dos es la participación continua de la comunidad a largo plazo, directamente relacionada con la planificación, identificación y urbanización de proyectos de viviendas asequibles. Para este esfuerzo futuro, es posible que la Ciudad colabore con otras jurisdicciones como lo hizo en la participación comunitaria de la Fase I, o puede contratar a un profesional de participación comunitaria para aumentar su capacidad de continuar sus esfuerzos de continuar obteniendo la participación de las comunidades insuficientemente representadas, los vecindarios de la zona de nuevas urbanizaciones de viviendas asequibles y la comunidad en general.

La Ciudad se esforzará por asegurar que las actividades continuas de participación comunitaria se lleven a cabo a tiempo y con transparencia e incluyan materiales en todos los idiomas necesarios, con interpretación según corresponda.

La participación comunitaria tendrá como objetivo:

- Las comunidades insuficientemente representadas, que históricamente han tenido barreras sistémicas en su acceso a las viviendas asequibles, tales como las comunidades que no son blancas, las personas de bajos ingresos, los adultos mayores, las personas con discapacidades físicas o mentales, las personas involucradas con el sistema judicial,

personas que están limitadas en su dominio del idioma inglés, inmigrantes, refugiados, inquilinos de viviendas a bajo costo, personas en riesgo de desalojo y personas sin hogar. Las actividades se concentrarán en que la comunidad brinde asesoramiento sobre cómo la Ciudad puede abordar y reducir estas barreras sistémicas tanto en relación a proyectos específicos como en general.

- Los vecinos que vivan en la zona o en áreas adyacentes a las nuevas urbanizaciones de viviendas asequibles. Las actividades de participación se concentrarán en vecindarios donde se propone un proyecto específico de viviendas. Estos esfuerzos pueden coincidir con —o ser independientes de— otros esfuerzos de relaciones y notificaciones que tengan que ver con los procesos de uso de terrenos.

Para garantizar que las comunidades afectadas participen en la toma de decisiones, la Ciudad hará lo siguiente:

- Mantener una lista de contactos interesados y afectados.
- Promover, publicar y compartir oportunidades y actualizaciones en varias formas e idiomas según sea necesario. La comunicación puede ser electrónica, impresa, por los medios sociales o por teléfono según se solicite.
- Garantizar que las oportunidades de participación en persona sean accesibles para todos, al llevarlas a cabo después del trabajo, los fines de semana, en diversos lugares de la comunidad y en lugares en los que la gente naturalmente converge, así como incluir apoyo a la comunidad como comida, cuidado de niños y servicios de interpretación.

La Ciudad también creará medidas de evaluación que permitan hacer ajustes a las formas de participación comunitaria en cuanto a la implementación de los bonos.

X. Informes sobre la estrategia de implementación

Informe anual

El personal de Hillsboro preparará un informe anual sobre el progreso de la Estrategia de implementación local para el Consejo de la Ciudad de Hillsboro. Este informe estará disponible para el público y otros interesados. El informe incluirá información sobre proyectos con compromisos y terminados (por ejemplo, estado del proyecto, cantidad de fondos contribuidos por el bono, costo total del proyecto, unidades producidas por cantidad de habitaciones, tipo y nivel de ingresos del público al cual se sirve). El informe también incluirá información sobre el progreso en general hacia el logro de los objetivos de la estructura y el saldo de los fondos de los bonos disponibles.

Informe a Metro

Hillsboro le presentará informes anuales a Metro de conformidad con el Acuerdo Intergubernamental.