

**NOTICE OF
ENACTMENT OF ORDINANCE**

To: THE PEOPLE OF DETROIT,
MICHIGAN.

Through an initiative submitted by City Council resolution, the people of the City of Detroit adopted the following ordinance at the November 8, 2016 General Election:

**ORDINANCE NO. 35-16
CHAPTER 14.
COMMUNITY DEVELOPMENT
ARTICLE XII.
COMMUNITY BENEFITS**

IT IS HEREBY ORDAINED BY THE PEOPLE OF THE CITY OF DETROIT THAT:

Section 1. Chapter 14 of the 1984 Detroit City Code, *Community Development*, is amended by adding Article XII, *Community Benefits*, which consists of Sections 14-12-1 through 14-12-5, to read as follows:

**CHAPTER 14.
COMMUNITY DEVELOPMENT
ARTICLE XII.
COMMUNITY BENEFITS**

Sec. 14-12-1. Purpose; Title.

(a) The City is committed to community outreach and engagement that promotes transparency and accountability and ensures development projects in the City of Detroit benefit and promote economic growth and prosperity for all residents.

(b) This article shall be known as the "Detroit Community Benefits Ordinance."

Sec. 14-12-2. Definitions.

Community Benefits Provision means the agreement made by and between the Planning Director and the Developer which specifically addresses the issues raised by the NAC.

Enforcement Committee means a committee led by the City's Corporation Counsel and composed of representatives from the Planning and Development Department, Law Department, Human Rights Department, and other relevant City departments as determined by the Planning Director.

Impact Area means an area determined by the Planning Director that includes all census tracts or census block groups in which the Tier 1 Project is located, and any other areas as determined by the Planning Director.

NAC means the Neighborhood Advisory Council.

Planning Director means the Director of the City of Detroit's Planning and Development Department, or a member of the Planning Director's staff working on behalf of the Planning Director.

Tier 1 Development Project means a development project in the City that is expected to incur the investment of Seventy-five Million Dollars (\$75,000,000) or more during the construction of facilities, or to begin or expand operations or renovate structures, where the developer of the project is negotiating public support for investment in one or both of the following forms:

(1) Any transfer to the developer of City-owned land parcels that have a cumulative market value of One Million Dollars (\$1,000,000) or more (as determined by the City Assessor or independent appraisal), without open bidding and priced below market rates (where allowed by law); or

(2) Provision or approval by the City of tax abatements or other tax breaks that abate more than One Million Dollars (\$1,000,000) of City taxes over the term of the abatement that inure directly to the Developer, but not including Neighborhood Enterprise Zone tax abatements.

Tier 2 Development Project means a development project in the City that does not qualify as a Tier 1 Project and is expected to incur the investment of Three Million Dollars (\$3,000,000) or more, during the construction of facilities, or to begin or expand operations or renovate structures, where the Developer is negotiating public support for investment in one or both of the following forms:

(1) Land transfers that have a cumulative market value of Three Hundred Thousand Dollars (\$300,000) or more (as determined by the City Assessor or independent appraisal), without open bidding and priced below market rates; or

(2) Tax abatements that abate more than Three Hundred Thousand Dollars (\$300,000) of City taxes over the term of the abatement that inure directly to the Developer, but not including Neighborhood Enterprise Zone tax abatements.

Sec. 14-12-3. Tier 1 Projects.

(a) *Community Engagement Process for Public Meeting.*

(1) Prior to submitting to City Council a request for approval of Land transfers or Tax abatements related to a Tier 1 Project, the Planning Director shall hold at least one public meeting in the Impact Area as defined in this Section.

(2) The City Clerk shall forward notice of the public meeting via First Class Mail no less than 10 days before such meeting to all City of Detroit residents within three hundred radial feet of the Tier 1 Project. The notice shall include:

a. The time, date and location of the public meeting;

b. General information about the Tier 1 Project;

c. A description of the Impact Area and the location of the Tier 1 Project;

d. Information related to potential impacts of the Tier 1 Project and possible mitigation strategies; and

(3) In addition to the notice requirement contained in Subsection (2) of this section, the Planning Director shall work with the District Council Member or Members representing the district or districts where the Tier 1 Project is located and at least one At-Large Council Member to ensure that local residents, businesses, and organizations, especially those located in the Impact Area and those expected to be directly impacted by the Tier 1 project are informed of the public meeting.

(4) At the public meeting, the Planning Director will present general information about the Tier 1 Project, discuss ways in which the Tier 1 Project is anticipated to impact the local community, and ways in which the Developer and the Planning Director plan to address or mitigate these impacts.

(5) City Council shall appoint a liaison from the Legislative Policy Division to monitor the community engagement process and provide updates to the City Council.

(6) The Planning Director shall provide notice to the liaison of all upcoming meetings and activities associated with the community engagement process related to the Tier 1 Project.

(b) *Neighborhood Advisory Council.*

(1) The Planning Director will accept nominations to the NAC from any person that resides in the Impact Area.

(2) All residents over the age of 18 that reside in the Impact Area are eligible for nomination.

(3) The NAC shall consist of nine members, selected as follows:

a. Two Members selected by residents of the Impact Area chosen from the resident nominated candidates;

b. Four Members selected by the Planning Director from the resident nominated candidates, with preference given to individuals the Planning Director expects to be directly impacted by the Tier 1 Project;

c. One Member selected by the Council Member in whose district contains the largest portion of the Impact Area from the resident nominated candidates; and

d. One Member selected by the At-Large Council Members from the resident nominated candidates.

(4) If the Planning Director receives less than nine nominations, the Planning Director may seek out additional nominations from individuals that live outside the Impact Area but within the City Council district or districts where the Tier 1 Project is located.

(5) All actions of the NAC may be taken with the consent of a majority of NAC members serving.

(c) *Engagement with Developer.*

(1) In addition to the meeting required in Subsection (a)(1) of this section, the Planning Director shall facilitate at least one meeting between the NAC and the Developer to allow the NAC to learn more details about the project and to provide an opportunity for the NAC to make Developer aware of concerns raised by the NAC.

(2) City Council by a 2/3 vote of members present or the Planning Director may facilitate additional meetings which the Developer, or the Developer's designee, shall participate in as directed.

(3) As part of community engagement the developer, or their designee, shall be required to meet as directed.

(d) *Community Benefits Report.*

(1) The Planning Director shall provide a Community Benefits Report to City Council regarding the Tier 1 Project prior to the request for any approvals related to the Tier 1 Project.

(2) The Community Benefits Report shall contain:

a. A detailed account of how notice was provided to organize the public meeting.

b. A list of the NAC members, and how they were selected.

c. An itemized list of the concerns raised by the NAC.

d. A method for addressing each of the concerns raised by the NAC, or why a particular concern will not be addressed.

(3) The Planning Director, where possible, shall provide a copy of the Community Benefits Report to the NAC prior to submission to City Council.

(4) To ensure an expeditious community engagement process, the Planning Director, where possible, shall submit the initial Community Benefits Report within six weeks from the date the notice is sent of the public meeting.

(5) The Planning Director shall work with City Council to assure that, to the maximum extent possible, all of the approvals required of City Council may be considered simultaneously and subject to one approval vote.

(6) The Planning Director shall work with other City departments to facilitate that Tier 1 Projects receive expedited City-required approvals.

(e) Development Agreement.

(1) All development agreements made between the Developer and the City related to the land transfers or tax abatements associated with a Tier 1 Project shall include the Community Benefits Provision, which shall include:

a. Enforcement mechanisms for failure to adhere to Community Benefits Provision, that may include but are not limited to, clawback of City-provided benefits, revocation of land transfers or land sales, debarment provisions and proportionate penalties and fees; and

b. The procedure for community members to report violations of the Community Benefits Provision to the NAC.

c. The length of time that Annual Compliance Reports as outlined in Subsection (f)(2) of this section, are required to be submitted.

d. Continued community engagement or community meeting requirements.

(2) The Developer shall not be required to enter into a legally binding agreement with any individual or organization other than the City for the express purpose of fulfilling the requirements of this ordinance or other City-mandated community engagement processes.

(3) The Developer may voluntarily enter into any contract or agreement related to the Tier 1 Project that does not pose a conflict of interest with the City.

(f) Enforcement.

(1) An Enforcement Committee shall be established to monitor Tier 1 projects.

a. The Enforcement Committee shall be comprised of, at minimum, the following four individuals:

i. Corporation Counsel for the City of Detroit; or their designee;

ii. a representative from the Planning and Development Department;

iii. a representative from the Law Department;

iv. a representative from the Human Rights Department.

b. In addition to the members of the Enforcement Committee as identified in Subsection (1)a of this section, the Planning Director may require that other departments participate in the Enforcement Committee as needed.

(2) The Enforcement Committee shall provide a biannual compliance report to the City Council and the NAC for the time period identified in the Community Benefits Provision.

(3) The Planning Director shall facilitate at least one meeting per calendar year between the NAC and the Developer to discuss the status of the Tier 1 Project for the time period identified in the Community Benefits Provision.

(4) The NAC shall review any allegations of violations of the Community Benefits Provision provided to it by the community, and may report violations to the Enforcement Committee in writing.

(5) Upon receipt of written notification of allegations of violation from the NAC, the Enforcement Committee shall investigate such allegations and shall present their written findings to the NAC based upon the following:

a. Whether the Developer is in compliance with the Community Benefits Provision; and

b. How the Community Benefits Provision will be enforced or how violations will be mitigated.

(6) The findings of the Enforcement Committee shall be presented to the NAC no later than 21 days from the date the violations were reported to the Enforcement Committee, unless the need for additional time is reported to City Council and the NAC within the original 21 day time frame.

(7) If the NAC disagrees with the findings of the Enforcement Committee or determines that the Enforcement Committee is not diligently pursuing the enforcement or mitigation steps outlined in its findings, the NAC may send notice to the Enforcement Committee, and the Enforcement Committee shall have 14 days from receipt of notice to respond to the concerns outlined.

(8) If the NAC is not satisfied with the Enforcement Committee's response, the NAC may petition the City Clerk and request that City Council schedule a hearing with opportunity for both the Enforcement Committee and the NAC to present information related to the alleged violations of the Community Benefits Provision and any enforcement or mitigation efforts that have occurred.

(9) If City Council elects to hold a hearing, or based upon the written information submitted, City Council shall determine whether the Enforcement Committee has made reasonable efforts to ensure that the Developer has complied with the Community Benefits Provision.

a. If City Council determines that the Enforcement Committee has made reasonable efforts, City Council shall notify the NAC and the Enforcement Committee of their findings.

b. If City Council finds that the Enforcement Committee has not made reasonable efforts, City Council shall make specific finding to the Enforcement Committee on the steps that need to be taken to comply with the Community Benefits Provision.

i. The Enforcement Committee shall provide City Council and the NAC monthly updates on compliance actions until City Council adopts a resolution declaring that the Developer is in compliance with the Community Benefits Provision or has taken adequate steps to mitigate violations.

ii. City Council may hold additional hearings related to enforcement of the Community Benefits Provision as needed.

Sec. 14-12-4. Tier 2 Projects.

(a) Developers shall:

(1) Partner with the City, and when appropriate, a workforce development agency to promote the hiring, training and employability of Detroit residents consistent with State and Federal Law.

(2) Partner with the Planning Director to address and mitigate negative impact that the Tier 2 Project may have on the community and local residents.

(b) The Developer's commitment as identified in Subsection (a) of this section shall be included in the development agreements related to any land transfers or tax abatements associated with the Tier 2 Project for which the Developer seeks approval.

Section 14-12-5. Exemptions.

The requirements of this ordinance may be waived by resolution of the City Council upon submission by either the Planning Director or the Developer identifying reasons that the requirements of this ordinance are impractical or infeasible and identifying how the Developer will otherwise provide community benefits.

Section 2. All ordinances, or parts of ordinances, that conflict with this ordinance are repealed.

Section 3. This ordinance is declared necessary for the preservation of the public peace, health, safety, and welfare of the People of the City of Detroit.

Section 4. The article added by this ordinance has been enacted as comprehensive local legislation. It is intended to be the sole and exclusive law regarding its subject matter, subject to provisions of state law.

(J.C.C. page):

Passed:

Approved: November 8, 2016

Certified by the Board of

County Canvassers: November 22, 2016

Published: November 29, 2016

Effective: November 29, 2016

JANICE M. WINFREY

Detroit City Clerk

NOTIFICACIÓN DE PROMULGACIÓN DE ORDENANZA

Para: EL PUEBLO DE DETROIT, MICHIGAN.

A través de una iniciativa presentada por una resolución del Consejo de la Ciudad, el pueblo de la ciudad de Detroit adoptó la siguiente ordenanza en la Elección General del 8 de noviembre de 2016:

ORDENANZA NO. 35-16

CAPÍTULO 14. DESARROLLO COMUNITARIO

ARTÍCULO XII. BENEFICIOS COMUNITARIOS

POR MEDIO DE LA PRESENTE SE ORDENA A LA GENTE DE LA CIUDAD DE DETROIT QUE:

Sección 1. El Capítulo 14 del Código de la Ciudad de Detroit, *Desarrollo comunitario*, es enmendado al añadir el Artículo XII, *Beneficios comunitarios*, que consiste en las Secciones 14-12-1 hasta 14-12-5, según lo siguiente:

CAPÍTULO 14. DESARROLLO COMUNITARIO

ARTÍCULO XII. BENEFICIOS COMUNITARIOS

Sección 14-12-1. Propósito; Título.

(a) La Ciudad está comprometida a un alcance y participación comunitarios que promuevan la transparencia y la confianza, aseguren el desarrollo de proyectos en beneficio de la Ciudad de Detroit y promuevan el crecimiento económico y la prosperidad para todos los residentes.

(b) Este artículo será conocido como "Ordenanza de Beneficios comunitarios de Detroit". **Sección 14-12-2. Definiciones.**

Provisión de beneficios comunitarios significa el acuerdo hecho por y entre el Director de planificación y el Desarrollador quien específicamente trata los asuntos presentados por el NAC.

Comité de Aplicación significa un comité liderado por el Consejo Corporativo de la ciudad y compuesto por representantes del Departamento de Desarrollo y Planificación, el Departamento Legal, el Departamento de Derechos humanos y otros departamentos relevantes de la ciudad, según lo determinado por el Director de Planificación.

Área de Impacto significa un área determinada por el Director de Planificación que incluye a todas las secciones censales o grupos de bloques censales en los que se localiza el Proyecto Tier 1 y cualquier otra área, según lo determinado por el Director de Planificación.

NAC significa Consejo de Consulta Comunitario.

Director de Planificación significa el director del Departamento de Planificación y desarrollo de la Ciudad de Detroit, o un miembro del personal del Director de Planificación que trabaje en nombre del Director de Planificación.

Proyecto de Desarrollo Tier 1 significa un Proyecto de desarrollo en la ciudad que se espera incurra en la inversión de setenta y cinco millones de dólares (\$75.000.000) o más durante la construcción de instalaciones, la expansión de operaciones o la renovación de estructuras, en donde el desarrollador del proyecto está negociando el apoyo público para la inversión en una o ambas de las siguientes formas:

(1) Cualquier transferencia al desarrollador de los terrenos propiedad de la ciudad que tienen un valor de mercado acumulativo de un millón de dólares (\$1,000,000) o más (según lo determinado por el asesor de la ciudad o un valuador independiente), sin abrir a subasta y las tasas por debajo de las del mercado (según lo permitido por la ley); o

(2) Provisión o aprobación de la reducción de impuestos u otras provisiones fiscales que reduzcan más de un millón de dólares (\$1,000,000) de impuestos locales que tengan efecto directamente sobre el Desarrollador, pero no incluyan una reducción de impuestos en la Zona Empresarial del Vecindario.

Proyecto de Desarrollo Tier 2 significa un proyecto de desarrollo en la Ciudad que no califica como Proyecto Tier 1 y se espera que incurra la inversión de tres millones de dólares (\$3.000.000) o más,

durante la construcción de instalaciones, para comenzar la expansión de operaciones o la renovación de estructuras, en donde el desarrollador del proyecto está negociando el apoyo público para la inversión en una o ambas de las siguientes formas:

(1) Transferencias de terrenos que tienen un valor de mercado acumulativo de trescientos mil dólares (\$300,000) o más (según lo determinado por el asesor de la ciudad o un valuador independiente), sin abrir a subasta y las tasas por debajo de las del mercado (según lo permitido por la ley); o

(2) Reducción de impuestos que reduzcan más de trescientos mil dólares (\$300,000) de impuestos locales que tengan efecto directamente sobre el Desarrollador, pero no incluyan una reducción de impuestos en la Zona de Empresas del Vecindario.

Sección 14-12-3. Proyectos Tier 1.

(a) *Proceso de Participación Comunitaria para la Reunión Pública.*

(1) Antes de enviar una petición al Consejo de la Ciudad para la aprobación de las transferencias de terreno o reducciones de impuestos relacionadas con un Proyecto de Tier 1, el Director de planificación debe tener al menos una reunión pública en el Área de impacto, según es definida en esta Sección.

(2) El Secretario de la ciudad debe enviar un aviso por correo tradicional no menos de 10 días antes de tal reunión a todos los residentes dentro de un radio de trescientos pies del Proyecto Tier 1. La notificación debe incluir:

a. La hora, fecha y ubicación de la reunión pública;

b. Información general sobre el Proyecto Tier 1;

c. Una descripción del Área de impacto y la ubicación del Proyecto Tier 1;

d. La información relacionada con los impactos potenciales del Proyecto Tier 1 y las posibles estrategias de mitigación; y

(3) Además del requisito de notificación contenido en la Subsección (2) de esta sección, el Director de planificación debe trabajar con el miembro o miembros del Consejo Distrital quienes representan al distrito o distritos en donde se localiza el Proyecto Tier 1 y al menos un miembro totalitario del Consejo para asegurar que los residentes, negocios y organizaciones locales, especialmente aquellos localizados en el Área de impacto y aquellos que se espera que se vean afectados directamente por el Proyecto Tier 1, sean informados de la reunión pública.

(4) En la reunión pública, el Director de planificación presentará información general sobre el Proyecto Tier 1, discutirá formas en las que se anticipa que el Proyecto Tier 1 tendrá impacto sobre la comunidad local y las formas en las que Desarrollador y el Director de planificación planean tratar o mitigar dichos impactos.

(5) El Consejo de la Ciudad deben nombrar un enlace de la División de Políticas legislativas para monitorear el proceso de participación comunitaria y proporcionar actualizaciones al Consejo de la Ciudad.

(6) El Director de planificación debe proporcionar al enlace notificación de todas las próximas reuniones y actividades asociadas con el proceso de participación comunitaria relacionado con el Proyecto Tier 1.

(b) *Consejo de Consulta Comunitario (NAC).*

(1) El Director de planificación aceptará nominaciones del NAC de cualquier persona que reside en el Área de impacto.

(2) Todos los residentes del Área de impacto mayores de 18 años de edad son elegibles para nominación.

(3) El NAC debe consistir en nueve miembros seleccionados de la siguiente forma:

a. Dos miembros seleccionados por residentes del Área de impacto, elegidos de los candidatos residentes nominados;

b. Cuatro miembros seleccionados por el Director de Planificación de entre los candidatos residentes nominados, con preferencia por los individuos que el Director de Planificación espera que reciban un impacto

directo por el Proyecto Tier 1;

c. Un miembro seleccionado por el miembro del Concejo en cuyo distrito se encuentre la mayor porción del Área de impacto entre los candidatos residentes nominados; y

d. Un miembro seleccionado por todos los miembros del Concejo de entre los candidatos residentes nominados.

(4) Si el Director de Planificación recibe menos de nueve nominaciones, el Director de Planificación puede buscar nominaciones adicionales entre individuos que vivan fuera del Área de impacto, pero dentro del distrito del Consejo de la Ciudad o de los distritos donde se ubica el Proyecto Tier 1.

(5) Todas las acciones del NAC pueden ser tomadas con el consentimiento de la mayoría de los miembros del NAC.

(c) *Compromiso con el Desarrollador.*

(1) Además de la reunión requerida en la Subsección (a) (1) de esta sección, el Director de Planificación deberá facilitar al menos una reunión entre el NAC y el Desarrollador para permitir que el NAC conozca más detalles del proyecto y proporcionar una oportunidad al NAC de dar a conocer al Desarrollador las preocupaciones levantadas por el NAC.

(2) El Consejo de la Ciudad, con votos de 2/3 de los miembros, o el Director de planificación pueden facilitar reuniones adicionales con el Desarrollador, o el designado del Desarrollador, deben participar según se indique.

(3) Como parte de la participación de la comunidad se deberá requerir una reunión al Desarrollador o a su designado, según lo indicado.

(d) *Reportes de Beneficios Comunitarios.*

(1) El Director de Planificación deberá proporcionar un Reporte de beneficios comunitarios al Consejo de la Ciudad respecto al Proyecto Tier 1 antes de solicitar cualquier aprobación relacionada con el Proyecto Tier 1.

(2) El Reporte de beneficios comunitarios deberá contener:

a. Un reporte detallado de cómo se proporcionó la notificación para organizar la reunión pública.

b. Una lista de los miembros del NAC y cómo fueron seleccionados.

c. Una lista de las preocupaciones levantadas por el NAC.

d. Un método para tratar cada una de las preocupaciones presentadas por el NAC o por qué no será tratada cierta preocupación.

(3) El Director de Planificación, en donde sea posible, deberá proporcionar una copia del Reporte de beneficios comunitarios al NAC antes de presentarlo al Consejo de la Ciudad.

(4) Para asegurar un proceso de participación comunitario sin problemas, el Director de Planificación, en donde sea posible, deberá enviar el Reporte de beneficios comunitarios inicial dentro de las primeras seis semanas a partir de la fecha en que se envíe la notificación de la reunión pública.

(5) El Director de Planificación deberá trabajar con el Consejo de la Ciudad para asegurar que, al mayor grado posible, todas las aprobaciones requeridas del Consejo de la Ciudad pueden considerarse simultáneamente y estar sujetas a la aprobación por un voto.

(6) El Director de Planificación deberá trabajar con otros departamentos de la ciudad para facilitar que los Proyectos Tier 1 reciban aprobaciones aceleradas requeridas por la ciudad.

(e) *Acuerdo de desarrollo.*

(1) Todos los acuerdos de desarrollo hechos entre el Desarrollador y la Ciudad relacionados con la transferencia de terrenos o reducción de impuestos asociados con el Proyecto Tier 1 deben

incluir la Provisión de beneficios comunitarios, que deberá incluir:

a. Los mecanismos de refuerzo por fallas para adherir a la Provisión de beneficios comunitarios, que puede incluir, mas no está limitado a, la recuperación de beneficios provistos por la ciudad, la revocación de transferencia o venta de terrenos, la inhabilitación de provisiones y multas y tarifas proporcionales; y

b. El procedimiento para que los miembros de la comunidad reporten al NAC las violaciones de la Provisión de beneficios comunitarios.

c. La cantidad de tiempo en que se requiere que se presenten los Reportes de cumplimiento anuales, según lo descrito en la Subsección (f)(2) de esta sección.

d. Los requisitos de participación comunitaria o reuniones comunitarias.

(2) No se deberá requerir al Desarrollador que entre en un acuerdo legalmente vinculante con cualquier individuo u organización diferente a la ciudad con el propósito expreso de cumplir los requisitos de esta ordenanza u otros procesos de participación comunitaria ordenados por la ciudad.

(3) El Desarrollador puede participar voluntariamente en cualquier contrato o acuerdo relacionado con el Proyecto Tier 1 que no represente un conflicto de intereses con la ciudad.

(f) Refuerzo.

(1) Se deberá establecer un Comité de Aplicación para supervisar los proyectos Tier 1.

a. El Comité de Aplicación deberá incluir, al menos, a los siguientes cuatro individuos:

i. Un Consejero de Corporación para la ciudad de Detroit, o su designado;

ii. un representante del Departamento de Desarrollo y Planificación;

iii. un representante del Departamento Legal;

iv. un representante del Departamento de Derechos Humanos.

b. Además de los miembros del Comité de Aplicación identificados en la Subsección (1) a de esta sección, el Director de Planificación puede requerir que otros departamentos participen en el Comité de Aplicación según sea necesario.

(2) El Comité de Aplicación deberá proporcionar un reporte de cumplimiento semestral al Consejo de la Ciudad y al NAC durante el período identificado en la Provisión de beneficios comunitarios.

(3) El Director de Planificación deberá facilitar al menos una reunión por año calendario entre el NAC y el Desarrollador para discutir el estado del Proyecto Tier 1 durante el período identificado en la Provisión de beneficios comunitarios.

(4) El NAC deberá revisar cualquier alegato de violación de la Provisión de los beneficios comunitarios proporcionado por la comunidad, y puede reportar las violaciones al Comité de Aplicación por escrito.

(5) Después de recibir la notificación por escrito de los alegatos de violación de parte del NAC, el Comité de Aplicación deberá investigar tales alegatos y deberá presentar sus descubrimientos por escrito al NAC basándose en lo siguiente:

a. Si el Desarrollador cumple con la Provisión de beneficios comunitarios; y

b. Cómo se hará cumplir la Provisión de beneficios comunitarios o cómo se mitigarán las violaciones.

(6) Los descubrimientos del Comité de Aplicación deberán presentarse al NAC en no más de 21 días posteriores a la fecha en que fueron reportadas las violaciones al Comité de Aplicación, a menos que la necesidad de tiempo adicional sea reportada al Consejo de la Ciudad y al NAC dentro de los 21 días originales.

(7) Si el NAC no está de acuerdo con los

descubrimientos del Comité de Aplicación o determina que el Comité de Aplicación no persigue diligentemente la aplicación o los pasos de mitigación descritos en sus descubrimientos, el NAC puede enviar una notificación al Comité de Aplicación, y el Comité deberá tener 14 días desde la recepción de la notificación para responder a las preocupaciones descritas.

(8) Si el NAC no está satisfecho con la respuesta del Comité de Aplicación, el NAC puede solicitar al Secretario de la ciudad que el Consejo de la Ciudad programe una audiencia con la oportunidad de que tanto el Comité de Aplicación y el NAC presenten información relacionada con las supuestas violaciones de la Provisión de beneficios comunitarios y cualquier esfuerzo de aplicación o mitigación que hayan ocurrido.

(9) Si el Consejo de la Ciudad elige realizar una audiencia o, según la información escrita presentada, el Consejo de la Ciudad deberá determinar si el Comité de Aplicación ha realizado esfuerzos razonables para asegurar que el Desarrollador haya cumplido con la Provisión de beneficios comunitarios.

a. Si el Consejo de la Ciudad determina que el Comité de Aplicación ha realizado esfuerzos razonables, el Consejo de la Ciudad deberá notificar al NAC y al Comité de Aplicación sus descubrimientos.

b. Si el Consejo de la Ciudad descubre que el Comité de Aplicación no ha realizado esfuerzos razonables, el Consejo de la Ciudad deberá especificar al Comité de Aplicación los pasos necesarios para cumplir con la Provisión de beneficios comunitarios.

i. El Comité de Aplicación deberá proporcionar al Consejo de la Ciudad y al NAC actualizaciones mensuales sobre el cumplimiento de las acciones hasta que el Consejo de la Ciudad adopte una resolución declarando que el Desarrollador cumple con la Provisión de los beneficios comunitarios o ha tomado los pasos adecuados para mitigar las violaciones.

ii. El Consejo de la Ciudad puede llevar a cabo audiencias adicionales relacionadas con la aplicación de la Provisión de beneficios comunitarios según sea necesario.

Sección 14-12-4. Proyectos Tier 2.

(a) Los Desarrolladores deberán:

(1) Asociarse con la ciudad y, cuando sea apropiado, una agencia de desarrollo de fuerza laboral para promover la contratación, entrenamiento y empleabilidad de los residentes de Detroit, en concordancia con las leyes federales y estatales.

(2) Asociarse con el Director de Planificación para tratar y mitigar el impacto negativo que el Proyecto Tier 2 podría tener sobre la comunidad y los residentes locales.

(b) El compromiso del Desarrollador, según lo identificado en la Subsección (a) de esta sección deberá incluirse en los acuerdos de desarrollo relacionados con cualquier transferencia de terrenos o reducciones de impuestos asociados con el Proyecto Tier 2 para los que el Desarrollador busque aprobación.

Sección 14-12-5. Exenciones.

Los requisitos de esta ordenanza se pueden obviar por resolución del Consejo de la Ciudad después de que el Director de Planificación o el Desarrollador presenten las razones que identifiquen que los requisitos de esta ordenanza son imprácticos o no son factibles e identifiquen cómo es que el Desarrollador proporcionará alternativamente los beneficios a la comunidad

Sección 2. Todas las ordenanzas, o partes de ordenanzas, que entren en conflicto con esta

ordenanza son repelidas.

Sección 3. Esta ordenanza se declara necesaria para la conservación de la paz pública, la salud, la seguridad y el bienestar del pueblo de la ciudad de Detroit.

Sección 4. El artículo añadido por esta ordenanza ha sido promulgado como legislación local integral. Tiene la intención de ser una única y exclusiva ley en cuanto a su asunto, sujeta a provisiones de la ley estatal.

(J.C.C. página) :

Pasado:

Aprobado: 8 de noviembre de 2016

Certificado por la Junta de Colportores del Condado: 22 de noviembre de 2016

Publicado: 29 de noviembre de 2016

Efectivo: 29 de noviembre de 2016

JANICE M. WINFREY
Secretaria de la Ciudad