

Utilización estratégica del Programa de Garantía de Préstamos de la Sección 108 de HUD para un desarrollo equitativo

Guía de implementación

Febrero de 2025



Tabla de contenido

Introducción	4
Descripción general	4
Público.....	4
Resumen de capítulos	5
Autores.....	7
Capítulo 1: Información sobre la Sección 108 y cómo aprovechar los beneficios para su comunidad.....	8
Introducción	8
Descripción general de la Sección 108	8
Estructura del programa	9
Requisitos federales.....	9
Proceso de solicitud.....	10
Ventajas de los préstamos de la Sección 108	11
Preguntas comunes sobre los préstamos de la Sección 108.....	12
Capítulo 2: Decidirse a recurrir al financiamiento por fondo de préstamos de la Sección 108.....	14
Introducción	14
Puntos de referencia para evaluar la preparación.....	14
Sección 108 para líderes comunitarios	17
Capítulo 3: Desarrollo de capacidades internas y externas para respaldar un fondo de préstamos de la Sección 108	18
Introducción	18
Funciones y destrezas	18
Personal gubernamental	21
Agencia asociada.....	23
Consultor externo	27
Comité de préstamos.....	28
Capítulo 4: Establecimiento de un fondo de préstamos de la Sección 108 basado en estrategias	29
Introducción	29
Una perspectiva de equidad para los programas de la Sección 108.....	29
Planes.....	33
Socios	36
Activos físicos.....	38
Cartera de proyectos	39
Objetivos y estrategias de la Sección 108	40

Capítulo 5: Acceso al financiamiento bajo la Sección 108	41
Introducción	41
Solicitudes específicas al proyecto y para el fondo de préstamos	41
La solicitud para el fondo de préstamos	42
Informe ejecutivo	43
Descripción del fondo de préstamos	43
Requisitos de los programas	44
Información de la cartera de préstamos	45
Sistema de ejecución	45
Criterios de evaluación financiera	46
Certificaciones	47
El proceso de solicitud	48
Capítulo 6: Creación de un sistema de ejecución eficaz para un fondo de préstamos de la Sección 108	50
Introducción	50
El sistema de ejecución de préstamos	50
Promoción	51
Selección	52
Preparación	56
Cierre	56
Aprobación	59
Desembolso	59
Gestión de cartera	60
Capítulo 7: Aprovechamiento de la Sección 108 con otras fuentes comunes de financiamiento	61
Introducción	61
Fuentes de financiamiento público	61
Programa de Crédito Contributivo de Nuevos Mercados (NMTC)	62
Programa de Créditos Contributivos para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC)	66
Programa de Crédito Fiscal Histórico (HTC)	68
Programa de Asociaciones de Inversión HOME (HOME)	69
Programa de Garantía de Préstamos 7(a) de la Administración Federal de Pequeños Negocios (SBA 7(a))	71
Financiamiento privado	72
Capítulo 8: Conclusión y recomendaciones estratégicas para HUD	73
Capítulo 1: Información sobre la Sección 108 y cómo aprovechar los beneficios para su comunidad	73
Capítulo 2: Decidirse a recurrir al financiamiento por fondo de préstamos de la Sección 108	74
Capítulo 3: Desarrollo de capacidades internas y externas para respaldar un fondo de préstamos de la Sección 108	74
Capítulo 4: Establecimiento de un programa de préstamos de la Sección 108 basado en estrategias	74
Capítulo 5: Acceso al financiamiento bajo la Sección 108	74
Capítulo 6: Creación de un sistema de ejecución eficaz para un fondo de préstamos de la Sección 108	74
Capítulo 7: Aprovechamiento de la Sección 108 con otras fuentes comunes de financiamiento	75

Aviso: Esta guía no pretende ser un análisis técnico del Programa de Garantía de Préstamos de la Sección 108 de HUD ni de los requisitos reglamentarios del programa. Los usuarios deben consultar los reglamentos pertinentes y guías existentes y dirigirse a sus representantes de HUD a la hora de buscar financiamiento bajo la Sección 108 y aplicar las recomendaciones incluidas a continuación. Dada la publicación del Reglamento Propuesto de CDBG para 2024, es imprescindible analizar detenidamente cualquier directriz nueva para garantizar el cumplimiento y la implementación del programa.

Aviso: Debido a los cambios recientes en el sitio web de HUD, es posible que algunos de los enlaces incluidos en esta guía no estén disponibles. Por favor, manténgase atento a futuras actualizaciones.



Introducción

Descripción general

La Guía de implementación: Utilización estratégica del Programa de Garantía de Préstamos de la Sección 108 de HUD para un desarrollo equitativo es un recurso que sirve de mapa para que los beneficiarios y sus socios comprendan, obtengan y aprovechen el Programa de Garantía de Préstamos de la Sección 108 (Sección 108) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) con el fin de lograr un desarrollo transformador y equitativo. **Esta guía destaca los enfoques estratégicos basados en la equidad que contribuyen a una mayor accesibilidad al financiamiento, una mejor armonía con los objetivos comunitarios y un mayor impacto en los resultados en materia de equidad.**

Público

Esta guía está dirigida principalmente a los beneficiarios del Programa de Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitario (CDBG, por sus siglas en inglés) que cumplen los requisitos para solicitar préstamos bajo la Sección 108, que incluye a las comunidades *entitlement*, los estados y ciudades más pequeñas, así como áreas insulares. Esta guía está diseñada para líderes y personal gubernamental, mas también es útil para organizaciones asociadas, posibles prestatarios, bancos y organizaciones filantrópicas que buscan colaborar con el sector público en proyectos de impacto.

Resumen de capítulos

Esta guía proporciona información fundamental sobre la Sección 108 e incluye lecciones aprendidas de la experiencia, acompañadas de estudios de caso, marcos de referencia para la toma de decisiones clave y medidas de implementación. Cada capítulo incluye además recomendaciones para que HUD mejore el acceso a la Sección 108. Los capítulos están estructurados de manera que cada cual amplía la información del anterior, partiendo de una descripción general y continuando con el diseño y la implementación del programa.

Capítulo 1: Información sobre la Sección 108 y cómo aprovechar los beneficios para su comunidad

El capítulo 1 ofrece una visión general de la Sección 108 y de cómo contribuye a los objetivos comunitarios para un desarrollo equitativo. También aborda preguntas comunes sobre el programa.

Capítulo 2: Decidirse a recurrir al financiamiento por fondo de préstamos de la Sección 108

El capítulo 2 analiza las consideraciones clave que deben tener en cuenta los líderes y el personal del gobierno a la hora de decidir si solicitar financiamiento bajo la Sección 108 y cómo aprovecharlo de manera efectiva.

Capítulo 3: Desarrollo de capacidades internas y externas para respaldar un fondo común de préstamos de la Sección 108

El capítulo 3 describe las funciones y las destrezas necesarias para implementar exitosamente un fondo de préstamos de la Sección 108, y ofrece orientación sobre cómo evaluar la capacidad existente. El capítulo luego ofrece recomendaciones sobre cómo desarrollar capacidades con el apoyo del personal gubernamental, agencias asociadas, consultores externos o un comité de préstamos compuesto por partes interesadas en la comunidad.

Capítulo 4: Establecimiento de un programa de préstamos de la Sección 108 basado en estrategias

El capítulo 4 presenta un marco de referencia para un programa de préstamos de la Sección 108 basado en estrategias y diseñado para maximizar el potencial de desarrollo equitativo. En él se expone un enfoque basado en la equidad para el desarrollo comunitario y la Sección 108. Luego, describe los pasos para crear un programa basado en esfuerzos de planificación comunitaria equitativa, posibles alianzas y recursos existentes, además de una cartera de proyectos que cuenta con el apoyo de los residentes y las partes interesadas.

Capítulo 5: Acceso al financiamiento de la Sección 108

El capítulo 5 describe el proceso para solicitar a HUD acceso al financiamiento bajo la Sección 108. Aclara las diferencias entre una solicitud para un fondo de préstamos y una solicitud para un proyecto específico. Luego, describe los componentes de una solicitud para fondo de préstamos y ofrece recomendaciones basadas en la experiencia adquirida durante el proceso de presentación de solicitudes.

Capítulo 6: Creación de un sistema de ejecución eficaz para un fondo de préstamos de la Sección 108

El capítulo 6 describe los componentes de un sistema de ejecución eficaz para un fondo de préstamos de la Sección 108, incluidas las actividades de promoción, selección, preparación y aprobación, cierre de préstamo, desembolso y gestión de carteras. Cada sección incluye información básica y las decisiones clave o lecciones aprendidas de la experiencia.

Capítulo 7: Aprovechamiento de la Sección 108 con otras fuentes comunes de financiamiento

El capítulo 7 aborda las oportunidades de combinar la Sección 108 con otras fuentes de financiamiento público comunes, incluidos los créditos contributivos de nuevos mercados, créditos contributivos para viviendas de bajos ingresos, créditos fiscales históricos y fondos HOME, así como préstamos bancarios respaldados por garantías de la Administración Federal de Pequeños Negocios (SBA, por sus siglas en inglés). Para cada fuente, se destacan las oportunidades clave, así como las consideraciones, especialmente en lo que respecta a los requisitos de elegibilidad, las garantías y los requisitos de presentación de informes.

Capítulo 8: Conclusión y recomendaciones para HUD

El capítulo 8 concluye la guía con recomendaciones estratégicas para que HUD mejore el acceso, agilice los procesos y garantice que el programa siga respondiendo a las necesidades de la comunidad para, en última instancia, capacitar a los beneficiarios para que alcancen sus objetivos de desarrollo y promuevan resultados equitativos.



Autores

Esta guía, elaborada por Enterprise Advisors con el objetivo de ampliar el acceso a los recursos federales infrautilizados y aprovecharlos para impulsar un desarrollo transformador y equitativo en comunidades de todo el país, contó con el apoyo de la Fundación Robert Wood Johnson. Las opiniones expresadas no necesariamente reflejan las opiniones de la Fundación Robert Wood Johnson.

Enterprise Advisors

Enterprise Advisors (Advisors) es la división de consultoría de Enterprise que brinda apoyo a comunidades, gobiernos locales y socios a nivel nacional y local en todo el país. A lo largo de los últimos 14 años, Advisors ha participado en cientos de proyectos, lo que nos permite ofrecer una combinación singular de conocimientos a nivel nacional, pericia técnica y experiencia local para ayudar a nuestros socios a dar forma a visiones inclusivas e implementar programas equitativos. Advisors brinda asistencia a gobiernos locales, organizaciones sin fines de lucro y organizaciones filantrópicas en la aplicación de un enfoque dual, orientado tanto a las personas como al contexto local, para encontrar soluciones. Nuestra visión es establecer comunidades más inclusivas, equitativas y resilientes, donde todas las personas tengan autonomía y mejores condiciones de vida. Nuestro enfoque se basa en la convicción de que las ciudades pueden promover un desarrollo inclusivo y equitativo sin desplazamientos, crear vías hacia la seguridad económica y la movilidad, capacitar a las partes interesadas a nivel local y desarrollar comunidades saludables.

Esta guía fue preparada por:

Chris Kizzie, Vicepresidente, Advisors

Carlos Espinoza-Toro, Director, Advisors

Tania O'Connor, Directora Sénior de Programas, Advisors

Rachel Meketon, Oficial de Programas, Advisors

Alexandra Lahoud, Oficial de Programas, Advisors

Ethan Harner, Pasante, Advisors

Enterprise Community Partners

Enterprise es una organización nacional sin fines de lucro que existe para ayudar a millones de familias a encontrar un buen hogar. Apoyamos a las organizaciones de desarrollo comunitario de base, reunimos e invertimos capital para generar impacto, impulsamos políticas de vivienda en todos los niveles de gobierno y construimos y gestionamos comunidades por nuestra cuenta. Desde 1982, hemos invertido \$72,000 millones y construido 1 millón de hogares en los 50 estados, el Distrito de Columbia, Puerto Rico y las Islas Vírgenes de EE. UU., todo para hacer del hogar y la comunidad lugares de orgullo, poder y sentido de pertenencia.

Fundación Robert Wood Johnson (RWJF, por sus siglas en inglés)

RWJF es una organización filantrópica líder a nivel nacional dedicada a dar grandes pasos para transformar la salud en el transcurso de nuestra vida. Para lograrlo, debemos esforzarnos por dismantelar el racismo estructural y otras barreras a la salud. Por medio de financiamiento, convocatorias, defensa y recopilación de pruebas, trabajamos de la mano con comunidades, profesionales e instituciones para lograr la equidad en la salud con mayor rapidez y juntos sentar las bases para un futuro en el que la salud ya no sea un privilegio, sino un derecho.



Capítulo 1: Información sobre la Sección 108 y cómo aprovechar los beneficios para su comunidad

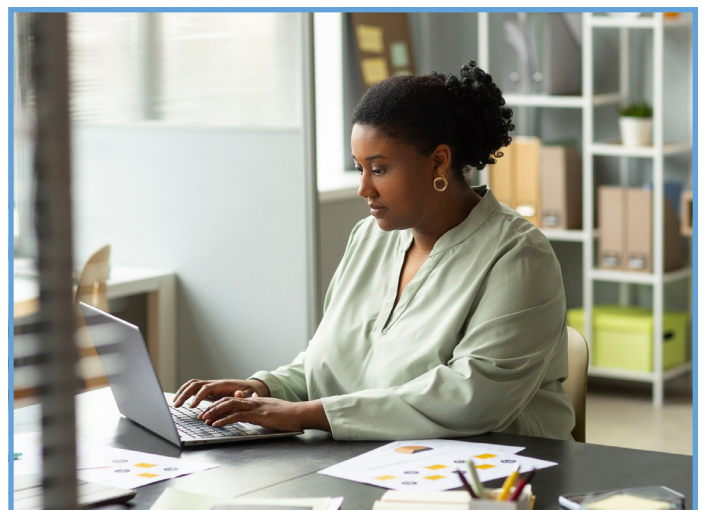
Introducción

El Programa de Garantía de Préstamos de la Sección 108 de HUD (Sección 108) es una herramienta eficaz para facilitar inversiones a gran escala destinadas a la revitalización comunitaria, la rehabilitación de la vivienda y el desarrollo económico. También puede ser una herramienta fundamental para promover el desarrollo equitativo en su comunidad. Con los préstamos de la Sección 108, las comunidades *entitlement* del Programa de Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitario (CDBG) pueden construir más viviendas, apoyar a más negocios y crear más empleos que benefician tanto a los residentes como a las comunidades. Esta guía ayuda a los beneficiarios y comunidades del programa CDBG a conocer cómo llevar a cabo estas iniciativas con una perspectiva y un enfoque equitativos.

Este capítulo presenta una visión general de la Sección 108 y de cómo contribuye a los objetivos comunitarios para lograr un desarrollo equitativo. También aborda preguntas comunes sobre el programa.

Descripción general de la Sección 108

La Sección 108 es un programa de garantía de préstamos que permite a los estados y a las comunidades *entitlement*, que incluyen estados, condados y ciudades, tomar préstamos de hasta cinco veces su asignación anual bajo el programa CDBG. Las comunidades *non-entitlement* que reciben fondos del programa CDBG para ciudades pequeñas, administrado por HUD, o que reciben apoyo de su programa CDBG estatal, también son elegibles. Esta guía se enfoca en las comunidades *entitlement* de CDBG y se refiere a ellas como beneficiarios o comunidades *entitlement* a lo largo de todo el documento.



RECURSO

Elegibilidad para la Sección 108

Cada año, HUD publica en la página web del programa de la Sección 108 la lista de jurisdicciones elegibles, así como la cantidad total disponible para cada una, en el enlace *Current Availability of Section 108 Financing* (“Disponibilidad actual de financiamiento bajo la Sección 108”).

- [Disponibilidad actual de financiamiento bajo la Sección 108 en la página web del programa](#)

Photo by freepik courtesy of Freepik.

Estructura del programa

La Sección 108 es un tipo de préstamo que debe pagarse con flujo de efectivo u otras fuentes. En el marco del programa, HUD actúa como garante del préstamo. Los fondos CDBG del beneficiario se pignoran como garantía de los préstamos y sirven de respaldo en caso de incumplimiento; no obstante, dependiendo de la naturaleza de la transacción, podrían exigirse otras formas de garantía. El financiamiento de los préstamos proviene de inversionistas privados que adquieren pagarés a través de una oferta pública. El financiamiento puede otorgarse a un beneficiario para proyectos públicos en una transacción de nivel I, o a una organización, desarrollador o empresa externa en una transacción de nivel II. El capítulo 6 ofrece más información sobre los distintos tipos de transacciones.

Requisitos federales

Los proyectos que reciban préstamos de la Sección 108 deberán cumplir con los reglamentos de CDBG y las guías de HUD para planes consolidados, actividades elegibles y objetivos nacionales, así como con los requisitos federales intersectoriales aplicables. Las directrices de la Sección 108 relativas a las actividades elegibles y los requisitos específicos se describen en la parte §570.703 del título 24 del Código de Regulaciones Federales (C.F.R.) y, en general, reflejan los requisitos de CDBG, aunque con algunas diferencias clave. Los beneficiarios también deberán consultar los nuevos cambios que HUD propone mediante el Reglamento Propuesto de CDBG para 2024 y mantenerse al tanto de los requisitos aplicables.

La Sección 108 puede financiar lo siguiente:

- Actividades de desarrollo económico
- Adquisición de bienes inmuebles
- Rehabilitación de bienes inmuebles de propiedad pública
- Adquisición, construcción, reconstrucción, rehabilitación o instalación de instalaciones públicas
- Rehabilitación de viviendas
- Despeje, demolición, eliminación de escombros y preparación del terreno en relación con la adquisición o rehabilitación
- Asistencia para la reubicación que resulte necesaria a raíz de un proyecto de la Sección 108
- Pago de los costos de emisión y financiamiento asociados con los préstamos de la Sección 108

Para más detalles sobre las actividades elegibles, [consulte la tabla V](#) del capítulo 6.

Varias actividades que son elegibles bajo el programa CDBG no lo son bajo la Sección 108. Entre ellas se incluyen el desarrollo de microempresas, los servicios públicos, la planificación a largo plazo y el pago de la parte no federal de otros programas de subvenciones federales.

Además de cumplir los requisitos establecidos para las actividades elegibles y los objetivos nacionales, las actividades especiales de desarrollo económico financiadas bajo la Sección 108 deberán cumplir otros requisitos del programa CDBG, entre ellos los estándares de beneficio público y los requisitos de evaluación financiera incluidos en el Apéndice A del reglamento del programa CDBG.

Proceso de solicitud

Para recibir financiamiento bajo la Sección 108, los beneficiarios deberán presentar una solicitud a HUD. Los beneficiarios podrán presentar una solicitud específica para un proyecto determinado o una solicitud para un fondo de préstamos para financiar una cartera de proyectos. Para solicitudes relacionadas con proyectos específicos, los beneficiarios deberán incluir el proyecto en su Plan de Acción Anual y Plan Consolidado, y presentar un memorando de crédito o documento similar en el que se presente información detallada del proyecto a HUD. Las solicitudes para el fondo de préstamos tienen como objetivo apoyar varios proyectos basados en los objetivos de desarrollo comunitario y económico incluidos en el Plan Consolidado y el Plan de Acción Anual del beneficiario. En el caso de las solicitudes para el fondo de préstamos, los beneficiarios deberán presentar una solicitud a HUD en la que describan su enfoque respecto al fondo de préstamos, incluidos los tipos de proyectos prioritarios que llevarán a cabo. Esta guía se centra en el

modelo del fondo común de préstamos, como se refleja a lo largo de los siguientes capítulos y se describe con más detalle en el *capítulo 5: Acceso al financiamiento bajo la Sección 108*.

RECURSOS

Descripción general de la Sección 108

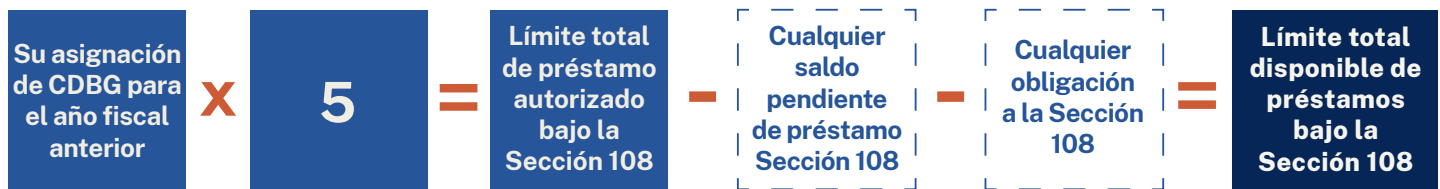
- Para tener un panorama general del programa de la Sección 108, HUD cuenta con los siguientes recursos:
- [Acerca del Programa de Garantía de Préstamos de la Sección 108 en el sitio web del programa](#)
 - [Capítulo 8: Desarrollo Económico y Sección 108 en el manual Basically CDBG](#)

Tabla I. Perfil de préstamos para transacciones bajo la Sección 108

Información del préstamo	Descripción
Cantidad de préstamo	La cantidad máxima del préstamo equivale a cinco veces la asignación anual de fondos CDBG del beneficiario, menos cualquier obligación pendiente y cualquier capital pendiente.
Término del préstamo	El término máximo es de veinte años. Para el financiamiento permanente, se permite el pago anticipado antes de que transcurran diez años, mediante una cláusula de anulación en el contrato de préstamo. Para el financiamiento provisional, se permite el pago anticipado en cualquier momento.
Tasas de interés	Tasas fijas (para financiamiento permanente): • Se calcula en función de las tasas de los bonos del Departamento del Tesoro con plazos de vencimiento similares a la cantidad del principal. Según el plazo, se agrega un margen adicional en puntos básicos a la tasa del Tesoro. • Se establecen en las subastas públicas de los préstamos de la Sección 108. Tasas variables (para financiamiento provisional): • Se calcula con base en la tasa máxima de la subasta de letras del Tesoro a tres meses más 35 puntos básicos. • Las tasas se ofrecen entre subastas públicas.
Cargos	El cargo por garantía de préstamo es un cargo único que se paga en el momento del desembolso del préstamo (y puede financiarse). El cargo se ajusta cada año fiscal. Este cargo cubre los costos a largo plazo que incurre HUD por el acceso al financiamiento, y se calcula como un porcentaje de la cantidad del préstamo. El porcentaje lo determina HUD anualmente.

Nota: Los beneficiarios pueden establecer cantidades, términos, tasas y cargos específicos para los prestatarios que sean terceros dentro de estos parámetros.

Figura I. Cálculo de su asignación bajo la Sección 108



Ventajas de los préstamos de la Sección 108

En esencia, la Sección 108 ayuda a los beneficiarios a avanzar con mayor rapidez hacia sus objetivos de desarrollo equitativo mediante el acceso a capital en términos favorables.

La Sección 108 permite a los beneficiarios movilizar una cantidad limitada de fondos CDBG. El programa de la Sección 108 permite a los beneficiarios disponer de hasta 5 veces su adjudicación anual de CDBG, sin dejar de recibir su asignación anual de fondos CDBG. Por ejemplo, la asignación de fondos CDBG de la ciudad de Birmingham para el AF 2022 fue de \$5,913,735, y cinco veces su asignación correspondió a \$29,568,675. Sin embargo, la ciudad tenía un préstamo de la Sección 108 pendiente por la cantidad de \$4,276,000, por lo que su límite total disponible se redujo a \$25,292,675. Además de haber obtenido aproximadamente \$25 millones en préstamos, la ciudad seguía teniendo acceso total a los casi \$6 millones de fondos CDBG para ese año y los años subsiguientes.

La Sección 108 permite a los beneficiarios recaudar capital rápidamente para proyectos críticos. En lugar de pagar a medida que se utilizan los fondos anuales CDBG u otros, los beneficiarios pueden completar proyectos de gran volumen de inversión de capital más rápidamente utilizando préstamos de la Sección 108. Además, los beneficiarios pueden atraer a otros socios y financiadores aprovechando el financiamiento de menor costo disponible a través de la Sección 108.

La Sección 108 permite a los beneficiarios y a sus socios obtener acceso a financiamiento a largo plazo y con tasas fijas favorables. Los términos de los préstamos de la Sección 108 pueden extenderse hasta 20 años. El plan de pago a largo plazo reduce la carga anual de la deuda de los proyectos públicos y resulta más favorable para los negocios y los desarrolladores que los préstamos bancarios tradicionales. Las tasas de interés fijas eliminan la incertidumbre sobre el término del préstamo. Además, las tasas de interés son similares a las que las empresas públicas con calificación AAA pagan por su deuda, por lo que resultan particularmente favorables para las pequeñas empresas y los desarrolladores.



Preguntas comunes sobre los préstamos de la Sección 108

Esta sección contiene respuestas a las preguntas más frecuentes sobre el programa de la Sección 108.

¿La Sección 108 es un préstamo o una subvención?

La Sección 108 es un préstamo que requiere pago. Esto es distinto a CDBG, que es una subvención.

Los préstamos de la Sección 108 pueden concederse a proyectos que generen ingresos para pagar el préstamo o a proyectos que no los generen, pero que puedan ignorar otras fuentes de fondos para pagarlo.

Un ejemplo de proyecto generador de ingresos es la rehabilitación de un antiguo hotel para convertirlo en viviendas asequibles. De este modo, es posible pagar un préstamo de la Sección 108 con el flujo de efectivo generado por los alquileres a lo largo del tiempo.

Un ejemplo de un proyecto que no genera ingresos es la construcción de un nuevo parque infantil público. El beneficiario puede decidir pagar el préstamo de la Sección 108 con fondos CDBG, fondos generales u otras fuentes de financiamiento durante un término de hasta 20 años a una tasa de interés fija. A continuación, se describen otras posibles fuentes de fondos para el pago de los préstamos.

¿Los préstamos de la Sección 108 afectan los fondos de subvenciones CDBG?

La Sección 108 es una fuente de financiamiento que se pone a disposición de los beneficiarios, además de su asignación anual del CDBG. Los beneficiarios que accedan y utilicen financiamiento bajo la Sección 108 seguirán recibiendo su adjudicación anual de CDBG. Sin embargo, los beneficiarios pueden optar por utilizar sus fondos CDBG para pagar el servicio de la deuda de los préstamos de la Sección 108, como en el ejemplo del parque infantil mencionado anteriormente; o se les podría exigir que utilicen sus fondos CDBG para pagar los préstamos de la Sección 108 en caso de incumplimiento. Describimos la función que desempeña CDBG como garantía para los préstamos de la Sección 108 en la siguiente pregunta.

¿Sirven los fondos CDBG de garantía para los préstamos de la Sección 108?

Como parte del programa de la Sección 108, los beneficiarios deben comprometer los fondos del CDBG como respaldo en caso de incumplimiento del préstamo. No obstante, según el Credit Reform Act (“Ley de Reforma Crediticia”) de 1992, los beneficiarios deben ignorar otras fuentes de garantía, además de los fondos CDBG, por cada préstamo que obtengan bajo la Sección 108. Existen varias formas de mitigar el riesgo de impago de un préstamo, entre ellas, identificar fuentes alternativas de garantía y fondos para el pago del préstamo.

Además, los beneficiarios mitigan el riesgo siguiendo los criterios de evaluación financiera establecidos para su fondo de préstamos de la Sección 108, tal y como se describe en los capítulos 5 y 6.

Durante el proceso de evaluación financiera, los beneficiarios identifican fuentes adicionales que puedan servir como garantía, además de los fondos CDBG, para cada préstamo de la Sección 108.

Las garantías más habituales suelen ser los terrenos, edificios o equipos relacionados con el proyecto para el que se solicita el préstamo, aunque también podrían ser terrenos u otros activos de propiedad municipal o de un socio y que no estén directamente relacionados con el proyecto. Además, los beneficiarios pueden identificar fuentes de financiamiento locales como garantía, como los ingresos procedentes de un fondo fiduciario local para la vivienda, un distrito de financiamiento por incremento de impuestos (TIF, por sus siglas en inglés), cuotas por franquicias, impuestos o gravámenes, o ingresos generados mediante tarifas o multas relacionadas con el estacionamiento o el tránsito.

Los beneficiarios también pueden establecer una reserva para pérdidas de préstamos de la Sección 108 mediante un margen adicional en la tasa de interés o a través de los intereses generados por los pagos mensuales de los préstamos de terceros (entre los pagos semestrales a los inversionistas). En las transacciones de nivel II, los beneficiarios también pueden transferir el riesgo a prestatarios externos exigiendo garantías personales, especialmente de desarrolladores o empresas bien establecidas.

En caso de impago o incumplimiento del préstamo, los beneficiarios pueden desarrollar estrategias de renegociación con HUD, que pueden incluir plazos de pago de intereses únicamente y plazos de amortización extendidos. Esto puede reducir el impacto en los fondos CDBG y en otras fuentes de financiamiento locales en un año determinado.

ESTUDIOS DE CASO

Fuentes alternativas de garantías

Además de las garantías asociadas directamente al proyecto, las fuentes alternativas más habituales de garantías para los préstamos de la Sección 108 son los fondos de origen local y los activos públicos.



Fondos derivados localmente: La ciudad de Toledo, Ohio, estableció una cuota de franquicia como fuente de amortización para un préstamo bajo la Sección 108 hace más de veinte años. Ese préstamo ya fue pagado en su totalidad y, actualmente, los ingresos generados por la cuota de franquicia están disponibles para futuros préstamos. Para comprometer la cuota de franquicia como fuente alternativa de garantía para un proyecto de infraestructura cívica, la ciudad verificó el historial de ingresos procedentes de dicha cuota, calculó el valor actual neto durante el plazo del préstamo de la Sección 108 y luego, calculó la cantidad que la ciudad tendría que comprometer para el proyecto con el fin de cumplir con los criterios de evaluación financiera del préstamo.



Activos públicos: En asociación con Birmingham Land Bank Authority, la ciudad de Birmingham, Alabama, posee y administra cientos de propiedades públicas. Cuando proceda, la ciudad tiene previsto utilizar estas propiedades públicas como garantía para los préstamos de la Sección 108. En caso de incumplimiento del préstamo, la ciudad se compromete a vender las propiedades para seguir pagando la deuda. En su solicitud de la Sección 108, la ciudad de Birmingham también incluye otras fuentes alternativas de garantía, como garantías personales y corporativas, así como la conversión del préstamo en una obligación general de la ciudad.

Photo ("Cropped photo of the Toledo skyline along the Maumee River.") by [MrJaco000](#) courtesy of Wikipedia used under the [CC BY-SA 4.0](#) license

Photo ("Birmingham, Alabama from Vulcan Park.") by Polk450 courtesy of Wikipedia used under the [Public Domain](#)



Capítulo 2: Decidirse a recurrir al financiamiento por fondo de préstamos de la Sección 108

Introducción

El financiamiento de la Sección 108 ofrece beneficios sustanciales a las comunidades que buscan capital adicional para proyectos de desarrollo transformador; sin embargo, también requiere un compromiso significativo por parte de los beneficiarios, en especial cuando optan por el enfoque del fondo de préstamos.

En este capítulo, abordamos las consideraciones clave que deben tener en cuenta los líderes y el personal gubernamental a la hora de decidir si solicitar financiamiento bajo la Sección 108 y cómo aprovecharlo de manera eficaz.

Puntos de referencia para evaluar la preparación

Considere los siguientes cuatro puntos clave de referencia al evaluar su preparación para un fondo de préstamos de la Sección 108:

1. La visión de una comunidad para un desarrollo equitativo
2. Capacidad administrativa interna o externa
3. Las condiciones del mercado local
4. El nivel de familiaridad del liderazgo actual con los programas federales

VISIÓN: ¿Tiene su comunidad una visión o una estrategia para la equidad y el desarrollo equitativo?

El financiamiento de la Sección 108 puede desempeñar un papel fundamental para impulsar los objetivos y aplicar estrategias que se ajusten a la visión de su comunidad respecto a la equidad y el desarrollo equitativo. El capítulo 4 ofrece un marco de referencia sobre cómo llevarlo a cabo. Otras preguntas para evaluar la preparación incluyen:

- ¿Ha realizado su comunidad un análisis sobre el acceso a viviendas asequibles, oportunidades de desarrollo económico y laboral, y otros recursos comunitarios en función de la raza, los ingresos y la ubicación geográfica? ¿Ha desarrollado su comunidad objetivos o estrategias para abordar las disparidades de acceso?
- ¿Está el liderazgo local entusiasmado con las oportunidades de revitalización comunitaria que podrían tener un impacto catalizador en comunidades desatendidas y en comunidades de color? En colaboración con los residentes de la comunidad, ¿ha identificado los resultados de equidad a largo plazo que le gustaría alcanzar?

CAPACIDAD: ¿Tiene su comunidad la capacidad para administrar préstamos de la Sección 108?

Los beneficiarios cuentan con flexibilidad para administrar los préstamos a través de varios medios, como el personal existente, el personal recientemente contratado, las agencias asociadas, los consultores externos, un comité de préstamos compuesto por las partes interesadas de la comunidad o una combinación de estos. Muchas ciudades han aprovechado la capacidad de su personal existente o han contratado nuevo personal, y han establecido la infraestructura administrativa necesaria mientras solicitaban acceso al financiamiento de la Sección 108. El capítulo 3 describe con mayor detalle las funciones y destrezas clave, los métodos para evaluar la capacidad y las opciones para aumentarla. Para evaluar rápidamente la capacidad del personal, se pueden plantear las siguientes preguntas:

- ¿Tiene su personal (o el de las agencias asociadas) experiencia en la administración de préstamos o fondos de préstamos que utilizan financiación federal o local? ¿Cuenta su comunidad con experiencia e infraestructura en evaluación de riesgos financieros y servicio de préstamos?
- ¿Realiza su comunidad el gasto de los fondos del CDBG de manera consistente y oportuna? ¿Se encuentra su comunidad al día con la oficina local de HUD y los informes relacionados?

MERCADO: ¿Puede su mercado local absorber el financiamiento adicional de la Sección 108, teniendo en cuenta la demanda potencial de proyectos y la disponibilidad de financiamiento alternativo a nivel local?

La participación de los desarrolladores locales y de las instituciones de financiamiento es fundamental para conocer la posible demanda de préstamos de la Sección 108 con respecto a otras opciones de financiamiento. Deberá aclarar a los desarrolladores locales que los préstamos tienen una tasa de interés fija con términos flexibles, pero que también incluyen costos administrativos y están sujetos al cumplimiento de determinados requisitos tanto de los programas como de presentación de informes. El capítulo 4 ofrece recomendaciones más detalladas sobre cómo lograr la participación de los socios y organizar un grupo de discusión con desarrolladores. Para evaluar rápidamente las condiciones del mercado, se pueden plantear las siguientes preguntas:

- ¿Tiene su comunidad una cartera de proyectos que solicitan fondos o apoyo financiero y que podrían sacarle provecho a la Sección 108 u otras fuentes públicas?
- ¿Es actualmente un mercado a la baja o al alza? En otras palabras, ¿las tasas de interés son más altas o más bajas de lo normal? Si las tasas de interés de los préstamos comerciales son más altas de lo normal, es probable que la Sección 108 resulte atractiva para los desarrolladores locales.
- ¿Tiene su comunidad otros activos, como terrenos o edificios, que puedan combinarse con el financiamiento de la Sección 108 para incentivar aún más el desarrollo? Su comunidad puede emitir una solicitud de propuestas (RFP, por sus siglas en inglés) para el desarrollo de los activos de los que dispone, incluido el acceso a la Sección 108.





CONSEJO RÁPIDO

Evaluación del mercado

Antes de solicitar financiamiento de la Sección 108 y establecer su fondo de préstamos, eche un vistazo a los posibles proyectos de su comunidad. ¿Se han detectado proyectos con carencias de financiamiento? ¿Cumplen estos proyectos con los requisitos de actividades elegibles de CDBG y con los objetivos nacionales? ¿Existen oportunidades de renovación urbana más amplias que podrían aprovechar las ventajas de la Sección 108?

Photo by DC Studio courtesy of Freepik

LIDERAZGO: ¿Los líderes comunitarios comprenden cómo funciona la Sección 108 y saben cómo promocionarla y aprovecharla de manera adecuada?

Los líderes locales deben comprender que la Sección 108 es un programa de préstamos, no un programa de subvenciones, y que los proyectos deben generar ingresos para pagar el préstamo o la comunidad debe recurrir a fuentes alternativas de ingresos para pagar el préstamo. Los líderes también deben comprender los requisitos de CDBG, que en gran medida son aplicables a la Sección 108. Para poder llevar a cabo un programa de la Sección 108, se requiere la aceptación y el apoyo de los líderes gubernamentales, entre ellos el alcalde, el consejo municipal y los directores de departamento, según corresponda. La siguiente sección ofrece recomendaciones sobre cómo lograr la participación de los líderes cívicos en la evaluación del potencial de un fondo de préstamos de la Sección 108. Para evaluar rápidamente la preparación de sus líderes:

- ¿Están sus líderes familiarizados con el programa CDBG? ¿Han demostrado que comprenden los objetivos y requisitos del programa CDBG? ¿Existe algún vínculo entre su visión respecto a la vivienda y el desarrollo comunitario y los posibles productos de capital?



Sección 108 para líderes comunitarios

Al hablar sobre la Sección 108 con los líderes cívicos, se debe hacer hincapié en las formas en que esta puede impulsar la visión que tienen los líderes para la comunidad y, en particular, los objetivos que buscan mejorar la equidad y beneficiar a las personas y las comunidades de bajos ingresos. Quienes promuevan esta iniciativa deben utilizar ejemplos concretos que ilustren cómo el financiamiento bajo la Sección 108 puede apoyar tanto a proyectos prioritarios como a comunidades. Por otra parte, deben destacarse las ventajas del financiamiento, entre las que se encuentran la flexibilidad de los términos de pago y las bajas tasas de interés.

Además de promover las ventajas de la Sección 108 entre los líderes, también es importante comprender los posibles riesgos. Prepárese para hacer frente a situaciones de impago de préstamos y familiarice a los líderes con los procesos para resolverlas, incluidas las estrategias de renegociación de HUD. Para facilitar estas discusiones, le recomendamos que revise el proceso de evaluación financiera del proyecto descrito en los capítulos 5 y 6, así como las opciones de capacidad interna o externa para apoyar dicha evaluación, detalladas en el capítulo 3. Además, explore fuentes alternativas de garantías distintas a los fondos CDBG, según se describe en el capítulo 1.

Por último, asegúrese de aclarar con los líderes comunitarios que los préstamos de la Sección 108 no constituyen una obligación general de deuda y, por lo tanto, no constituyen deuda de obligación general y, por lo tanto, no afectan la calificación crediticia municipal ni su límite de deuda. Además, debe hacerse hincapié en que no se requieren referendos públicos para emitir préstamos de la Sección 108.



ESTUDIO DE CASO

Prioridades del liderazgo y la Sección 108

En Birmingham, Alabama, el alcalde y el gobierno municipal tienen prioridades específicas para lograr un desarrollo equitativo que puede verse facilitado con el financiamiento de la Sección 108. Una de estas prioridades es desarrollar la capacidad de los promotores locales pertenecientes a la comunidad BIPOC (personas negras, indígenas y de color, por sus siglas en inglés), para lo cual la ciudad destina una parte de los préstamos de la Sección 108 a apoyar sus proyectos. Otra de las prioridades es redesarrollar parcelas y edificios de propiedad municipal, incluidas las escuelas públicas que han cerrado permanentemente. La ciudad tiene previsto utilizar la Sección 108 de forma estratégica como incentivo adicional para que los promotores asuman estos proyectos catalizadores.

Photo ("an aerial view of a city with tall buildings.") by [Lance Asper](#) courtesy of Unsplash used under the [Unsplash](#) license



Capítulo 3: Desarrollo de capacidades internas y externas para respaldar un fondo de préstamos de la Sección 108

Introducción

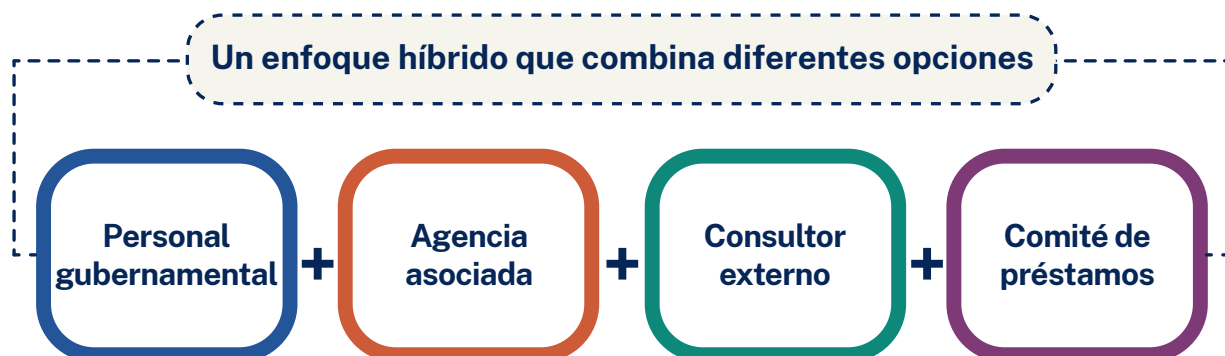
Para administrar de manera eficaz un fondo de préstamos de la Sección 108, los beneficiarios deben reunir las capacidades necesarias para garantizar el cumplimiento de las regulaciones federales, completar las obligaciones de evaluación financiera y preparación del préstamo, y administrar el programa conforme a la visión de la comunidad para un desarrollo equitativo.

Este capítulo describe las funciones y destrezas específicas necesarias para administrar con éxito un fondo de préstamos de la Sección 108 e incluye una guía para evaluar la capacidad existente. Más adelante ofrece recomendaciones sobre cómo desarrollar esta capacidad entre el personal o con el apoyo de agencias asociadas, consultores externos o un comité de préstamos formado por partes interesadas de la comunidad.

Funciones y destrezas

Para que un fondo de préstamos de la Sección 108 tenga éxito, es necesario contar con la capacidad de impulsar la visión y la estrategia general del programa, así como de administrar el sistema de ejecución de préstamos, desde la promoción y la selección hasta la gestión de cartera. Para desempeñar estas funciones se requieren diversas destrezas y experiencias laborales, como estar familiarizado con la comunidad, conocer los programas de subvenciones federales y tener experiencia en préstamos. La mayoría de las comunidades cuentan con recursos que pueden aportar estas destrezas y experiencias, ya sea a través del personal existente, los socios, los consultores, los miembros de la comunidad o una combinación de estos recursos.

Figura II. Formación de un equipo de la Sección 108



La Tabla II describe las funciones, responsabilidades, destrezas y experiencia necesarias para que un fondo de préstamos de la Sección 108 sea exitoso. Los beneficiarios deben comenzar por evaluar si el personal actual puede o no desempeñar las funciones. Los beneficiarios deberán considerar entonces cómo cubrir esas deficiencias con recursos adicionales, ya sean socios, consultores o miembros de la comunidad.

Tabla II. Sección 108 – Funciones, responsabilidades, destrezas y experiencia

Función/ Puesto	Responsabilidades	Destrezas y experiencia
Gestión de proyectos	• Supervisar el programa de préstamos de la Sección 108 • Dirigir la visión y llevar un seguimiento de los objetivos y resultados de desarrollo equitativo del programa • Monitorear y facilitar el sistema de ejecución de préstamos • Desarrollar materiales y elaborar protocolos para el programa según sea necesario • Adiestrar al personal y a los socios	• Experiencia en el manejo de programas para agencias gubernamentales locales • Experiencia en supervisión y coordinación con otros miembros del personal • Conocer los objetivos de la planificación comunitaria y el desarrollo equitativo
Promoción	• Desarrollar e implementar un plan de mercadeo para el programa • Establecer y mantener vínculos con desarrolladores, empresas, organizaciones comunitarias y otros socios	• Excelentes destrezas tanto de mercadeo como de comunicación • Familiaridad con la comunidad
Evaluación de elegibilidad	• Evaluar cada solicitud de préstamo para verificar el cumplimiento de los requisitos federales • Determinar las actividades elegibles, el objetivo nacional y los gastos permitidos para el proyecto • Preparar una determinación de elegibilidad para la descripción narrativa del proyecto	• Conocimiento de los requisitos del programa CDBG y de otros requisitos intersectoriales federales
Evaluación crediticia (evaluación financiera)	• Analizar los estados financieros y las proyecciones del proyecto, los planes del proyecto, la experiencia del equipo directivo y la capacidad crediticia • Recomendar la cantidad del préstamo y las demás condiciones de este • Preparar el memorando de crédito para la presentación del proyecto	• Experiencia con evaluaciones financieras
Preparación de paquete, aprobación y cierre del préstamo	• Preparar la descripción narrativa del proyecto • Presentar recomendaciones a los responsables de la toma de decisiones • Solicitar la aprobación de HUD • Recurrir a un abogado para la negociación y preparación de contratos	• Experiencia en procesos de préstamo y cierre
Gestión de cartera	• Monitorear todos los proyectos para garantizar el cumplimiento de los acuerdos contractuales y los requisitos federales • Ayudar en el procesamiento de los pagos de préstamos y la presentación de informes relacionados en IDIS	• Conocimiento de los requisitos del programa CDBG y de otros requisitos intersectoriales federales • Experiencia con informes federales e IDIS

Muchas comunidades utilizan diferentes tipos de recursos y algunas incluso los combinan todos. Por ejemplo, un beneficiario contrata a una agencia asociada para que administre el fondo de préstamos. La agencia contrató a una persona en su plantilla para la gestión de proyectos y de carteras, y contrató a un consultor externo para la evaluación y la preparación de los préstamos. La agencia presenta todos los documentos de los préstamos a un comité de préstamos compuesto por representantes de la comunidad y del personal del beneficiario para su aprobación.

Los beneficiarios deben considerar cada una de las opciones disponibles para su programa y determinar cuál es la mejor para ellos.

Además de seleccionar los recursos para administrar el programa de la Sección 108, los beneficiarios también deben determinar cómo financiarlos. Por fortuna, existen muchas formas de financiar la capacidad para un fondo de préstamos de la Sección 108. En primer lugar, los beneficiarios pueden utilizar los fondos de planificación y administración de CDBG para cubrir los costos de administración de la Sección 108. Por otra parte, los beneficiarios pueden disponer de otros fondos para fines de desarrollo comunitario.

Muchos beneficiarios optan por financiar la administración del fondo de préstamos añadiendo un margen a la tasa de interés de los prestatarios terceros, que suele ser del 1 % o menos. Ahora bien, los beneficiarios deberán decidir si es mejor destinar los intereses de los préstamos a la administración del programa o a una reserva para pérdidas en préstamos, lo que dependerá de sus otras opciones de financiamiento.

Por último, los beneficiarios deben explorar la posibilidad de establecer asociaciones con organizaciones filantrópicas que puedan estar interesadas en aprovechar los recursos federales, como la Sección 108, para impulsar proyectos de desarrollo equitativo.



Personal gubernamental

Evaluación de capacidad del personal existente

Para evaluar la capacidad del personal, los beneficiarios deberán revisar cada función y determinar si el personal actual cuenta con las destrezas adecuadas y la disponibilidad que se necesitará. Es muy probable que el personal con las destrezas y experiencias pertinentes se encuentre en los departamentos de desarrollo comunitario, desarrollo económico y de finanzas. Los beneficiarios deben consultar al personal para determinar su disponibilidad en horas por semana o como fracción de una posición equivalente a tiempo completo (ETC). Posteriormente, deberán comparar la disponibilidad del personal actual con el número total de horas necesarias para desempeñar la función y determinar la diferencia entre las horas disponibles y las necesarias.

Si el personal actual cuenta con la capacidad suficiente o si hay oportunidad de contratar nuevo personal para desempeñar las funciones, los beneficiarios deberán consultar entonces la siguiente sección, en la que se explica cómo utilizar la capacidad de personal para un programa de la Sección 108. Los beneficiarios interesados en fortalecer su capacidad con recursos adicionales pueden consultar las secciones siguientes sobre socios, consultores y comités de préstamos.

Desarrollo de la capacidad del personal

Con su personal, los beneficiarios pueden integrar las responsabilidades administrativas en las funciones del personal existente o establecer un equipo dedicado al programa de la Sección 108, compuesto por personal existente o nuevo, según el tamaño del programa de préstamos. En cualquiera de los casos, es muy probable que varios miembros del personal trabajen en la administración del programa, ya que son pocas las personas que cuentan con todas las destrezas y la experiencia necesarias para administrarlo por sí solas.

RECURSOS

Hoja de cálculo para el análisis del personal

HUD dispone de una hoja de cálculo en Excel que se puede adaptar fácilmente para analizar la capacidad del personal para un programa de la Sección 108:

- [Hoja de cálculo para el análisis del personal CDBG-DR](#)

Conexión con otros beneficiarios

Los beneficiarios pueden utilizar la lista de HUD, que incluye las jurisdicciones elegibles para la Sección 108, para ponerse en contacto con el personal de otras ciudades que han utilizado este tipo de financiamiento.

- [Disponibilidad actual de financiamiento bajo la Sección 108](#)

Oportunidades de capacitación de la Sección 108

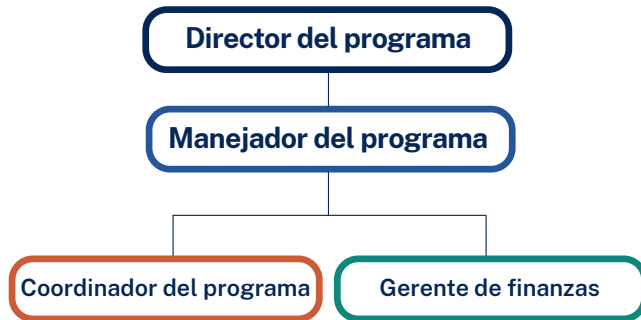
Grow America, antes conocido como Consejo Nacional de Desarrollo (NDC, por sus siglas en inglés), ofrece cursos en línea sobre finanzas para el desarrollo económico, que incluyen el proceso de evaluación crediticia, con el fin de capacitar al personal para administrar un programa de la Sección 108:

- [Educación y capacitación profesional de Grow America en la página web de Grow America](#)

Recursos para subrecipientes

HUD ofrece recursos para apoyar a los beneficiarios que se asocian con subrecipientes:

- [Administración del programa CDBG: Guía para beneficiarios sobre supervisión de subrecipientes](#)
- [Modelo de acuerdo de subrecipiente](#)

Figura III. Equipo del programa de la Sección 108

Considere los siguientes puestos para el equipo del programa:

Director del programa

- Por lo general, este puesto lo ocupa el director o subdirector del departamento de desarrollo comunitario o económico. El director supervisa y se encarga de la dirección estratégica, contribuye a establecer colaboraciones clave, promueve el programa y fomenta la participación de los desarrolladores. También puede supervisar al manejador del programa, revisar y aprobar expedientes de préstamos. Este cargo requiere un mínimo de horas.

Manejador del programa

- Por lo general, se trata de un miembro del personal con experiencia en la administración de subvenciones federales o programas de préstamos, como, por ejemplo, un manejador del programa CDBG. El manejador del programa se encarga de administrar el sistema de ejecución de préstamos y también puede contribuir en aspectos específicos, como el mercadeo, la verificación de elegibilidad, la evaluación crediticia, la preparación de los préstamos y la aprobación.

Coordinador del programa

- Puede ser útil incluir a un miembro del personal con experiencia administrativa, que pueda ayudar al manejador del programa con la gestión de la cartera u otras responsabilidades. Este cargo requiere un mínimo de horas.

Gerente de finanzas

- También puede ser útil contar con personal con experiencia en finanzas y contabilidad que se encargue de las responsabilidades relacionadas con el cierre de préstamos y la gestión de la cartera. Si dispone de personal con experiencia en préstamos, este también puede apoyar el proceso de evaluación financiera (análisis de crédito).



ESTUDIO DE CASO

Decisiones sobre personal y Sección 108

La ciudad de Birmingham (Alabama) decidió llevar a cabo su programa de préstamos integrando tanto personal nuevo como personal ya existente. La ciudad designó al director auxiliar del departamento de desarrollo comunitario para asumir la supervisión del programa, su mercadeo y la elaboración de la cartera de proyectos; a un manejador sénior de proyectos para coordinar a nivel interno con el personal y a nivel externo con los desarrolladores; y al director administrativo de analistas del departamento para desarrollar y supervisar el sistema de ejecución de préstamos. La ciudad también incorporó a un miembro del personal del departamento de contabilidad para llevar a cabo las actividades de gestión de la cartera.

Photo ("Birmingham Railroad Park") by [Jrbawden](#) courtesy of Wikipedia used under the [CC BY-SA 4.0](#) license

Capacitación del personal sobre la Sección 108

Tomando como base el trabajo realizado por Advisors para distintas ciudades de todo el país, uno de los principales retos identificados por los beneficiarios fue la verificación de elegibilidad y la evaluación de crédito para los préstamos de la Sección 108. Por ejemplo, en el caso de proyectos que incluyen la construcción de nuevas viviendas asequibles, el proceso de determinar qué parte del proyecto puede financiar la Sección 108, cómo este encaja en la estructura de financiamiento (*capital stack*) y se tituliza, y luego seleccionar la actividad elegible y el objetivo nacional, puede ser complejo.

Los beneficiarios sugirieron que ofrecer más capacitación, herramientas y oportunidades de aprendizaje entre pares mejoraría su capacidad para administrar la Sección 108. Como parte de la capacitación continua, los administradores del programa de la Sección 108 deben considerar la posibilidad de organizar una orientación anual sobre el programa para todo el personal municipal, así como para los socios comunitarios y los desarrolladores. También deben entablar relaciones con ciudades similares o cercanas que cuenten con programas activos bajo la Sección 108, para aprovechar oportunidades informales de aprendizaje entre pares.

Agencia asociada

Otra opción para los beneficiarios es establecer acuerdos de subrecipiente con otras organizaciones para que se encarguen de toda, o parte, de la administración del programa de la Sección 108. En la mayoría de los casos, la organización será una corporación pública o semipública de desarrollo económico o una autoridad de renovación urbana con experiencia en la gestión de fondos para préstamos y conexiones sólidas con la cartera de proyectos de desarrollo local. En algunos casos, el beneficiario podría colaborar con una institución financiera de desarrollo comunitario (CDFI, por sus siglas en inglés) o con una organización de desarrollo comunitario (CBDO, por sus siglas en inglés) local para administrar el fondo de préstamos.



ESTUDIOS DE CASO

Posibles agencias asociadas

Los beneficiarios pueden asociarse con agencias de desarrollo económico públicas o semipúblicas, organizaciones comunitarias o instituciones financieras para administrar un programa de préstamos de la Sección 108.



Autoridad de renovación urbana: La ciudad de Filadelfia, Pensilvania, tiene un contrato con la Corporación de Desarrollo Industrial de Filadelfia (PIDC, por sus siglas en inglés), una autoridad de renovación urbana de carácter público, para administrar su programa de préstamos de la Sección 108. PIDC cuenta con experiencia en la administración de programas de préstamos financiados por el estado y subvenciones federales, incluido CDBG. Entre su personal se encuentran evaluadores financieros certificados por HUD, y ya cuentan con un comité de revisión de préstamos consolidado. Además de la experiencia y capacidad del PIDC, esta organización también se encarga de garantizar la continuidad durante las transiciones de liderazgo en la ciudad. No obstante, la ciudad mantiene su participación en el fondo de préstamos de la Sección 108, y los miembros directivos se encargan de la aprobación final de todos los préstamos, mientras que el personal contribuye a las tareas de gestión de la cartera.



Instituciones financieras de desarrollo comunitario: La ciudad de Cincinnati, Ohio, tiene un contrato con el Cincinnati Development Fund (CDF), una institución financiera sin fines de lucro dedicada al desarrollo comunitario, para administrar su programa de préstamos de la Sección 108. La ciudad le ha dado prioridad a la construcción y conservación de viviendas asequibles con los fondos de la Sección 108, y el CDF se especializa en el financiamiento para viviendas asequibles. Como parte del acuerdo, el CDF se encarga de la verificación de elegibilidad, la evaluación financiera, la preparación de los préstamos y la ejecución de estos, mientras que la ciudad y el CDF supervisan los proyectos de manera conjunta. El CDF también trabaja para aprovechar los fondos de la Sección 108 y atraer recursos filantrópicos adicionales que son necesarios para llevar a cabo proyectos locales de vivienda asequible.

Source(s):

[2007 Section 108 Guaranteed Loan Program Overview](#) from the HUD Exchange program; [Duff, Hillary. Reviving Philadelphia: Using the Hud Section 108 Program to Create a Loan Pool for Economic Development, 1993 – 2000](#) available on Princeton University's webpage, *Innovations for Successful Societies*; [Section 108 Loan Pool Guarantee Application](#) from Cincinnati Ohio; [Section 108 Loan Guarantee Program Project Summaries – Fiscal Year 2022](#) from the HUD Exchange program

Photo ("Daytime shot of the Philadelphia City Hall.") by [Leo SERRAT](#) courtesy of Unsplash used under the [Unsplash](#) license

Photo ("Over-the-Rhine neighborhood in Cincinnati, near Findlay Market.") by [EEJCC](#) courtesy of Wikipedia used under the [CC BY-SA 4.0](#) license

Evaluación de agencias asociadas

Al evaluar a las posibles agencias asociadas, los beneficiarios deben considerar primero aquellas cuya misión y visión se alineen con los objetivos de su programa de la Sección 108 y que cuenten con la experiencia y capacidad necesarias para administrarlo. Incluso si los socios necesitaran capacidad adicional para apoyar un programa de la Sección 108, podría resultarles más fácil contratar y capacitar nuevo personal que a los propios beneficiarios. También es importante que las agencias asociadas estén familiarizadas con los requisitos intersectoriales de las subvenciones federales y con los requisitos específicos del programa CDBG.

Por su parte, los beneficiarios deberán evaluar a los posibles socios teniendo en cuenta sus conocimientos y relaciones existentes, las recomendaciones del personal o los socios actuales, y las conversaciones directas con los líderes y el personal de los socios.

Preguntas para evaluar posibles agencias asociadas

- ¿Su misión y visión para la comunidad coinciden con las del beneficiario?
¿Comprenden y apoyan los objetivos de equidad del fondo?
- ¿Ya administran fondos de préstamos?
 - ¿Qué tamaño de préstamos ofrecen (idealmente de \$150,000 en adelante)?
 - ¿Cuántos préstamos cierran cada año?
 - ¿Cuál es su tasa de éxito o incumplimiento?
 - ¿Cuáles son sus políticas y procedimientos para la evaluación financiera y gestión de carteras?
- ¿Están familiarizados con los requisitos de elegibilidad y presentación de informes de CDBG?
- ¿Cuentan con personal o consultores que puedan desempeñar las funciones descritas en este capítulo? O bien, ¿tienen la intención de contratar nuevo personal o subcontratar servicios?
- ¿Están vinculados a la cartera de proyectos de desarrollo?



Contratación de una agencia asociada

El primer paso para contratar a una agencia asociada consiste en establecer una relación con sus líderes y personal, y alcanzar un consenso sobre la visión y los objetivos del programa de la Sección 108. El capítulo 1 de esta guía ofrece una descripción general y puntos de conversación sobre el programa que pueden resultar útiles cuando se entablen esas conversaciones.

En última instancia, los beneficiarios deberán formalizar un acuerdo de subrecipiente con la agencia asociada por los servicios requeridos. El acuerdo con el subrecipiente especifica las responsabilidades de la agencia asociada y la función del beneficiario, especialmente a lo relacionado con la evaluación y aprobación de préstamos. El acuerdo proporciona detalles presupuestarios y cualquier disposición transmitida por el beneficiario, incluidos los términos y condiciones legales estándar.

El acuerdo de subrecipiente también establece los objetivos para el fondo de préstamos, las actividades elegibles y los objetivos nacionales. Los capítulos 4 y 5 de esta guía le serán de ayuda para identificar estos elementos del programa y del acuerdo, según corresponda.

Los acuerdos de subrecipientes para los programas de la Sección 108 generalmente incluyen:

- Los requisitos del programa y de elegibilidad para el fondo de préstamos
- Las actividades que llevará a cabo el subrecipiente, incluidas el mercadeo, la verificación de elegibilidad, la preparación y aprobación de préstamos y la gestión de la cartera (según corresponda)
- El proceso para que el beneficiario revise y acepte o rechace los posibles préstamos
- Instrucciones sobre el procesamiento de pagos al préstamo y los ingresos del programa
- Requisitos para el manejo de registros y presentación de informes
- Detalles de personal
- Presupuesto de los servicios prestados
- Cargos por mercadeo, originación y administración del préstamo
- Medidas de desempeño y monitoreo
- Otros términos del acuerdo



RECURSOS

Recursos para subrecipientes

HUD ofrece recursos para apoyar a los beneficiarios que se asocian con subrecipientes:

- [Administración del programa CDBG: Guía para beneficiarios sobre supervisión de subrecipientes](#)
- [Modelo de acuerdo de subrecipiente](#)

Consultor externo

Según la evaluación de la capacidad del beneficiario o de la agencia asociada, podría ser útil recurrir a un consultor externo para las tareas de verificación de elegibilidad, preparación de expedientes u otras tareas relacionadas con el programa de préstamos. Los consultores pueden compensar la brecha en destrezas y experiencia, y adaptarse a los altibajos de la cartera de proyectos, prestando apoyo solo cuando es necesario ante nuevas oportunidades de préstamo.

Algunos consultores se especializan en la verificación de elegibilidad y conocen los requisitos federales intersectoriales y de CDBG, mientras que otros se especializan en la evaluación crediticia, la evaluación financiera y la preparación de los préstamos. A menudo, el personal local está capacitado para ocuparse de las tareas relacionadas con la elegibilidad y el cumplimiento, pero necesita apoyo para las tareas de evaluación financiera y preparación de los préstamos. Además de contar con la experiencia pertinente, los consultores también pueden aportar sus conocimientos sobre el personal y los procesos de HUD, lo que puede resultar de gran ayuda para las actividades de aprobación y cierre de los préstamos.

HUD facilita un modelo de alcance del trabajo para que un consultor externo pueda realizar la evaluación financiera y la ejecución de préstamos para un programa de préstamos de la Sección 108 (consulte el recuadro de recursos de la página 20 para obtener el enlace).



ESTUDIO DE CASO

Consultores externos

La Autoridad de Mejoras del Condado de Atlantic (ACIA), subrecipiente y administradora del programa de fondos de la Sección 108 en Atlantic City y el condado de Atlantic, Nueva Jersey, contrató a la empresa consultora Community Initiatives Development Corp (CIDC) para llevar a cabo las tareas de evaluación y preparación de los préstamos de la Sección 108. El personal de CIDC cuenta con experiencia previa trabajando para HUD en el programa de préstamos de la Sección 108. Además de contratar a CIDC, la ACIA contrató a un manejador de proyectos para que se incorporara a su plantilla y se encargara del mercadeo del programa a nivel local, de las relaciones con los desarrolladores y de las solicitudes, así como de las tareas de gestión de la cartera a largo plazo. Dado que los consultores apoyan principalmente el proceso de revisión de proyectos, sus servicios han sido cada vez menos necesarios para la ACIA, puesto que la mayor parte de su límite de préstamo total disponible bajo la Sección 108 ya se ha utilizado.

Photo ("Boardwalk in Atlantic City.") by [Shinya Suzuki](#) courtesy of Wikipedia used under the [CC BY 2.0](#) license

Comité de préstamos

Un comité de préstamos es otra opción para ampliar la capacidad de un programa de la Sección 108, ya que permite invitar formalmente a miembros de la comunidad que cuenten con las destrezas, la experiencia y las conexiones pertinentes para participar en el programa de préstamos. Un comité de préstamos puede apoyar directamente el sistema de ejecución de préstamos, completando tareas de verificación, por ejemplo, o puede desempeñar la función de revisar y aprobar los paquetes de préstamos preparados por el personal, los socios o los consultores.

Evaluación de un posible comité de préstamos

Antes de decidir si conviene crear un comité de préstamos, los beneficiarios deben considerar las políticas y procedimientos existentes que rigen la aprobación de los préstamos de la Sección 108 en su comunidad, incluidos los procesos de aprobación del concejo municipal o del condado. Dependiendo del contexto local y las expectativas, un comité de préstamos puede facilitar el proceso de aprobación de préstamos y ofrecer recomendaciones al concejo.

La segunda consideración consiste en determinar si los miembros del comité pueden aportar destrezas, conocimientos especializados o conexiones que sirvan de complemento a lo que ofrecen el personal, los socios o los consultores que manejan el programa de la Sección 108. Por ejemplo, los miembros del comité pueden aportar su experiencia en préstamos comerciales para evaluar y validar las recomendaciones de préstamos del personal del programa, o pueden contar con contactos para proyectos prioritarios, como asociaciones de empresas minoritarias.

Por último, los beneficiarios deben considerar los posibles retos que conlleva la inclusión de un comité de préstamos como parte del programa de la Sección 108. Aunque los comités aportan capacidad, también requieren que el personal o los socios utilicen capacidad adicional para su coordinación. Los comités también pueden prolongar el periodo de aprobación de los préstamos, lo que podría afectar a la viabilidad de los proyectos en tramitación.

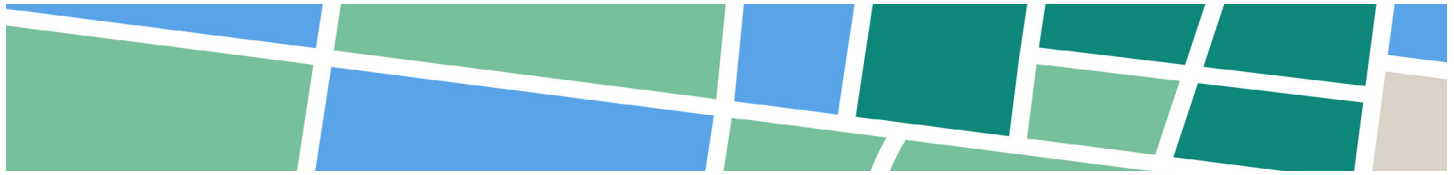
Creación de un comité de préstamos

Para formar el comité de préstamos, los beneficiarios deben considerar candidatos con destrezas, experiencia y relaciones pertinentes a su programa de la Sección 108. Por ejemplo, que entre los miembros de la comunidad que aportan destrezas para la verificación de elegibilidad se incluya personal de agencias gubernamentales.

Por su parte, los miembros de la comunidad que aportan sus habilidades para apoyar la evaluación crediticia incluyen prestamistas, contables y otros profesionales del sector de bienes raíces y empresarial. Para los programas que requieren habilidades para la evaluación financiera y de financiamiento, los beneficiarios deben asegurarse de que los candidatos a formar parte del comité cuenten con experiencia en el tipo de préstamos correspondiente. Por ejemplo, en el caso de que el programa de la Sección 108 se centre en préstamos comerciales.

Del mismo modo, a la hora de establecer relaciones, los comités de préstamos se benefician de incluir miembros con vínculos tanto con la cartera de proyectos en desarrollo como con las comunidades que se beneficiarán de dicho desarrollo. Los miembros de la comunidad con conexiones a la cartera de proyectos de desarrollo incluyen bancos, instituciones financieras sin ánimo de lucro, corredores de bienes raíces y otros profesionales del sector de bienes raíces y empresarial.

Los miembros con vínculos a comunidades específicas son, por ejemplo, funcionarios electos, líderes de las CBDO y asociaciones de vecinos, entre otros. A menudo, habrá personas que podrán aportar al comité de préstamos tanto sus destrezas como sus relaciones.



Capítulo 4: Establecimiento de un fondo de préstamos de la Sección 108 basado en estrategias

Introducción

Los fondos de préstamos de la Sección 108 son más eficaces cuando están alineados con los planes ya existentes, se desarrollan sobre alianzas clave, aprovechan los activos físicos y atraen una cartera sólida de proyectos que benefician a las comunidades desatendidas. Este capítulo presenta un marco de referencia para que las comunidades desarrollen un programa basado en estrategias. Incluye como punto de partida un debate sobre los enfoques basados en la equidad para el desarrollo comunitario y la Sección 108. Luego, detalla los pasos a seguir para crear un programa de la Sección 108 que integre planes, alianzas y activos físicos para desarrollar una cartera de proyectos que cuente con el respaldo de los residentes y las partes interesadas. Este capítulo también establece conexiones entre el diseño del programa y el capítulo 3 sobre la capacidad del programa, el capítulo 5 sobre la solicitud para el fondo de préstamos y el capítulo 6 sobre el sistema de ejecución de préstamos.

Una perspectiva de equidad para los programas de la Sección 108

Con el fin de lograr resultados equitativos con el financiamiento de la Sección 108, Enterprise Advisors facilita procesos de planificación que favorecen la equidad e incorporan una participación significativa en el diseño de programas de préstamos. Este enfoque incluye:

- Involucrar a las personas más afectadas por las desigualdades en los diseños de programas y apoyar su liderato y sus esfuerzos continuos
- Desarrollar objetivos claros y estrategias dirigidas que aborden las disparidades en función de la raza y los ingresos, incluso mediante la reducción de las barreras de acceso a los recursos
- Establecer indicadores y métodos de evaluación para medir el impacto de nuestras estrategias e inversiones en la consecución de la equidad

Los programas de préstamo de la Sección 108 basados en estrategias maximizan el potencial de desarrollo equitativo al:

- Establecer objetivos que promuevan la equidad en línea con los planes existentes
- Centrarse en zonas geográficas específicas para ampliar su impacto
- Consolidar alianzas con las partes interesadas del sector público y privado
- Aprovechar los activos físicos
- Atraer recursos y capital adicionales
- Desarrollar una cartera de proyectos sólida

Para los programas de la Sección 108, los beneficiarios pueden utilizar este enfoque al establecer objetivos, estrategias e indicadores para sus préstamos, independientemente de que las prioridades locales correspondan al ámbito de la vivienda, los negocios o la infraestructura. En el desarrollo de sus objetivos, los beneficiarios deben tener en cuenta los planes existentes, los posibles socios, los activos físicos y los proyectos en cartera, desde una perspectiva de equidad.

- **Planes:** Estudiar planes que tengan un enfoque basado en la equidad y la participación comunitaria en sus objetivos y estrategias
- **Socios:** Colaborar con socios que asuman su responsabilidad ante las comunidades desatendidas
- **Activos físicos:** Hacer un inventario de los activos existentes, incluidos terrenos y edificios, y determinar su impacto presente o potencial en las comunidades desatendidas
- **Cartera:** Identificar proyectos que promuevan objetivos y estrategias equitativos, aprovechen los activos, reforzar posibles alianzas y cumplir con los requisitos del programa de la Sección 108

En este capítulo, presentamos un marco de referencia para orientar a los beneficiarios en el análisis de sus planes, socios, activos físicos y cartera de proyectos, y en el desarrollo de objetivos para cada uno de ellos. Esta estrategia insta a los beneficiarios a **identificar** las necesidades y oportunidades fundamentales de la comunidad, **evaluar** desde una perspectiva de equidad para garantizar que sus programas aborden las disparidades y promuevan un crecimiento inclusivo, y **establecer vínculos** entre los objetivos establecidos, los recursos disponibles y las estrategias generales de desarrollo comunitario. Para cada objetivo seleccionado, los beneficiarios deben desarrollar una estrategia clara y viable para utilizar sus préstamos de la Sección 108 y establecer indicadores de resultados para medir el impacto del programa con el paso del tiempo. Este enfoque ayuda a garantizar que las inversiones de la Sección 108 sean conscientes, equitativas y adecuadas a las necesidades específicas de las comunidades a las que sirven.

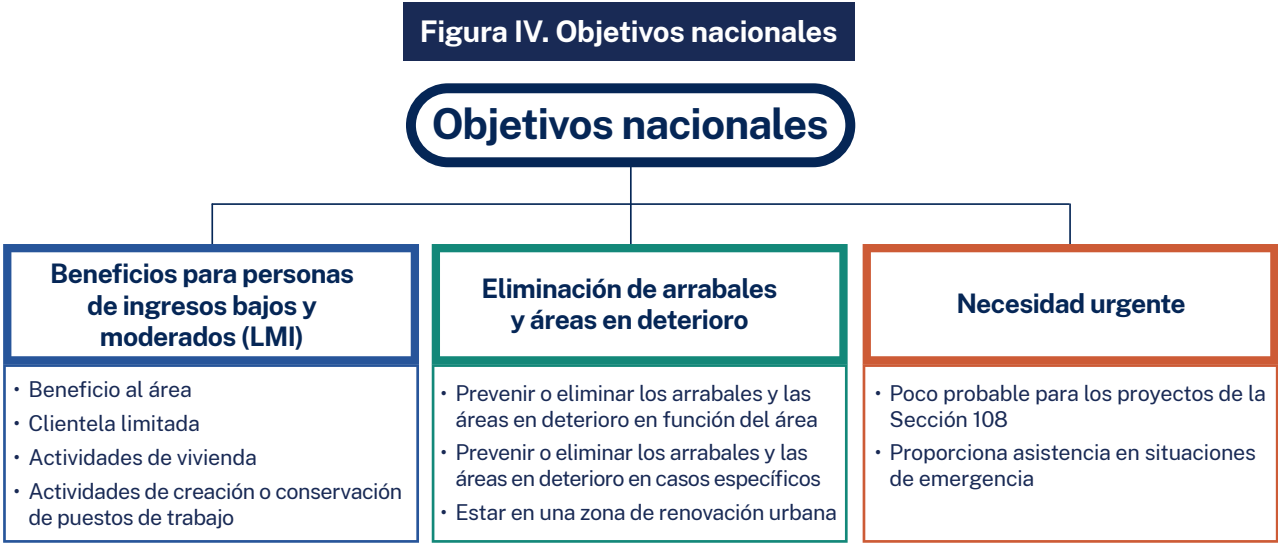
Por ejemplo, si el objetivo es impulsar el desarrollo comercial de empresas pertenecientes a minorías en comunidades de bajos ingresos, la estrategia y el indicador podrían ser los siguientes:

- **Objetivo:** Impulsar el desarrollo comercial de empresas locales pertenecientes a minorías en comunidades de bajos ingresos
- **Estrategia:** Ofrecer préstamos de la Sección 108 para la adquisición y el desarrollo de bienes raíces comerciales, así como para equipos y mobiliarios comerciales, con prioridad a los proyectos en comunidades de bajos ingresos y dirigidos por empresas pertenecientes a minorías
- **Indicador:** \$3,000,000 en préstamos de la Sección 108 destinados a por lo menos 1 proyecto de desarrollo y por lo menos 3 negocios ubicados en comunidades de bajos ingresos, durante un periodo de 5 años

Además de sus objetivos comunitarios, los requisitos federales también establecen un punto de referencia para los resultados de equidad de los programas de la Sección 108. Como se describe en el capítulo 1, los proyectos que reciben préstamos de la Sección 108 deben seguir las guías de HUD para actividades elegibles y objetivos nacionales.

Los proyectos de la Sección 108 son elegibles para financiamiento bajo tres objetivos nacionales diferentes: beneficios para personas u hogares de ingresos bajos y moderados (beneficio LMI), eliminación de arrabales y áreas en deterioro, y necesidades urgentes. Dado que la Sección 108 sigue el requisito de CDBG de que los beneficiarios asignen el 70% de los fondos a proyectos que cumplen el requisito de beneficio LMI, ese es el objetivo nacional más común.

Las cuatro categorías de beneficios LMI son: beneficio al área, clientela limitada, vivienda y creación o conservación de puestos de trabajo. Cada categoría requiere que al menos el 51% de los beneficiarios del proyecto sean personas u hogares con ingresos bajos y moderados.



ESTUDIO DE CASO



Creación o conservación de puestos de trabajo LMI

En 2012, la ciudad de Austin, Texas, lanzó el Programa de Préstamos para Empresas Familiares (FBLP, por sus siglas en inglés) para ofrecer a las empresas locales tasas de interés por debajo del mercado y plazos de pago más flexibles en comparación con los prestamistas convencionales. En 2014, como parte del programa, la ciudad utilizó \$519,000 en fondos de préstamos de la Sección 108 para cubrir un déficit de financiamiento para remodelar un icónico restaurante en el este de Austin. El proyecto de remodelación cumplió con los requisitos del objetivo nacional de la Sección 108 mediante la creación de empleos para personas de ingresos bajos y moderados (LMI). Dado que el sector censal donde se encuentra el restaurante calificaba como sector censal con un alto índice de pobreza, los 19 puestos equivalentes a tiempo completo (ETC) se clasificaron automáticamente como trabajos LMI según los criterios de presunción de beneficios de HUD sin requerir documentación de ingresos de las personas contratadas. Para el mes de junio de 2018, el proyecto había superado las expectativas y anunció la creación de 45 nuevos puestos de trabajo ETC.

Source(s):

[Small Business Case Study: Sawyer and Co.](#), from the HUD Exchange program

Photo ("View of Downtown Austin from Pfluger Pedestrian Bridge October 2022.") by [Jouaiento](#) courtesy of Wikipedia used under the [CC BY-SA 4.0](#) license



Planes

Un programa estratégico de la Sección 108 debe promover los esfuerzos de planificación comunitaria equitativa. Los beneficiarios deben revisar y evaluar los vínculos entre las iniciativas clave de planificación para comprender cómo la Sección 108 puede impulsar proyectos y mejorar las oportunidades en comunidades de bajos ingresos. Los solicitantes de la Sección 108 deben tener un conocimiento adecuado de los planes existentes para poder completar su solicitud para el fondo de préstamos como se describe en el capítulo 5, especialmente la descripción del fondo de préstamos.

IDENTIFICAR

Identifique las iniciativas clave de planificación en su comunidad

Los beneficiarios deben comenzar por revisar documentos de planificación recientes que aborden aspectos de equidad y desarrollo económico. Estos pueden incluir planos de comunidades, ciudades, condados y regiones, además de informes federales. Los beneficiarios deben priorizar los documentos que dirigen activamente el trabajo de las partes interesadas locales.

Además de revisar los planes existentes, las comunidades también deben considerar incluir la Sección 108 en cualquier proceso de planificación actual o futuro. Por ejemplo, antes de solicitar acceso al financiamiento de la Sección 108, la ciudad de Toledo preparó un plan integral de vivienda e identificó varias estrategias que la Sección 108 podía apoyar.

Para muchas comunidades, otros procesos de planificación relevantes incluyen la Estrategia Integral de Desarrollo Económico (CEDS, por sus siglas en inglés) y el Plan Consolidado. Los beneficiarios que soliciten acceso al financiamiento de la Sección 108 deben incluir una descripción del programa en su Plan Consolidado y Plan de Acción Anual. Si bien se puede incluir como una enmienda, es preferible que se integre en la planificación inicial y los esfuerzos de participación comunitaria.

Para las comunidades que no tienen un conjunto completo de documentos de planificación, es especialmente importante integrar la Sección 108 en estos procesos de planificación cíclica. La Sección 108 también puede ser un estímulo para desarrollar un plan comunitario sencillo y específico en una zona geográfica prioritaria.

ESTUDIO DE CASO



Revisión de documentos

En el proceso de asistir al condado de St. Louis, Missouri, con el desarrollo de un programa de la Sección 108, Advisors revisó documentos clave de planificación para la región, el condado y la ciudad. Estos incluyeron la CEDS de la región, así como planes que se enfocan en comunidades y poblaciones que experimentan desigualdades, tales como un plan de Choice Neighborhoods, una solicitud de Promise Zone, un plan de desarrollo centrado en el transporte público y planes de organizaciones comunitarias locales y fundaciones comunitarias. Se hizo especial hincapié en los planes que dirigen el trabajo de las posibles organizaciones participantes en el programa de la Sección 108 para garantizar su familiarización y armonización.

Photo ("Runner Fountain and Old Courthouse and Arch.") by [Jefferson National Expansion Memorial, NPS](#) courtesy of Wikipedia used under the [CC BY 2.0](#) license

EVALUAR CON PERSPECTIVA DE EQUITAD

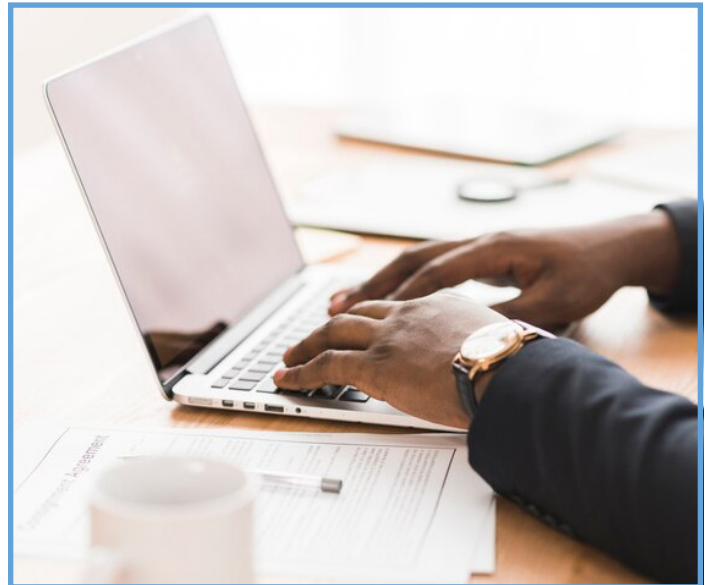
Revise los documentos de planificación y destaque los objetivos y las estrategias que pueden beneficiarse de los préstamos de la Sección 108 y contribuir de manera significativa a la equidad

Una vez identificadas las iniciativas clave de planificación, los beneficiarios deben evaluar cómo se integra la equidad en cada una de ellas. Los beneficiarios deben priorizar planes que involucren a los residentes de forma sustancial, elevando sus voces y creando ciclos de retroalimentación positiva de mayor intervención y participación comunitaria.

Los beneficiarios deben revisar sus planes para evaluar las disparidades existentes y sus estrategias para abordarlas. Las evaluaciones probablemente se basen tanto en las experiencias vividas de los residentes como en los análisis de los datos disponibles. Los beneficiarios deben tener en cuenta cuáles son los problemas más prioritarios para los residentes y los más importantes según los datos. Posteriormente, los beneficiarios deberán analizar las estrategias que abordan los problemas más importantes para determinar cuáles podrían beneficiarse del financiamiento de la Sección 108.

Para reforzar el impacto de los préstamos de la Sección 108, los beneficiarios deben priorizar estrategias que utilicen otros recursos y oportunidades. Por ejemplo, en el condado de St. Louis, las designaciones de Promise Zone y Choice Neighborhoods crearon oportunidades para asociaciones locales, así como la adjudicación de subvenciones federales e incentivos que complementan los préstamos de la Sección 108.

Los beneficiarios deben tener en cuenta la ubicación geográfica de las iniciativas de planificación actuales y considerar otras designaciones geográficas que pueden aportar recursos o incentivos para el desarrollo. Estas incluyen las Neighborhood Revitalization Strategy Areas (NRSA), Zonas de Oportunidad y áreas designadas con planes de renovación urbana que puedan cualificar para el financiamiento de la Sección 108 bajo el objetivo nacional de eliminación de arrabales y áreas en deterioro.



RECURSO

Estrategias de participación comunitaria

HUD ofrece un conjunto de herramientas que recoge estrategias de participación comunitaria para informar las inversiones públicas:

- ***Community Engagement Toolkit: Building Purpose and Participation***

[Photo by freepik](#) courtesy of Freepik

Objetivo nacional para la eliminación de arrabales y áreas en deterioro

Bajo el objetivo nacional para arrabales y áreas en deterioro, existen dos categorías comunes elegibles: *Slum Blight Area Basis* (SBA; por área) y *Slum Blight Spot Basis* (SBS; lugar específico). Los proyectos también pueden calificar para la designación de *Slum Blight Urban Renewal Area* (SBR; área de renovación urbana) si se encuentran en un área cubierta por un Plan de Renovación Urbana aprobado.

Para calificar para la designación de SBA, las mejoras públicas deben hacerse en un área que esté en estado de deterioro. HUD considera que un área está “deteriorada” si al menos el 25% de las propiedades en el área exhiben deterioro físico, abandono, altas tasas de rotación, disminución en el valor de las propiedades en comparación con las áreas circundantes, o contaminación ambiental. Los beneficiarios deben mantener documentación de las condiciones y reevaluarlas cada 10 años.

La designación SBS califica a edificios individuales deteriorados que no están en un área en deterioro para recibir financiamiento de la Sección 108. Las actividades elegibles bajo esta categoría se limitan a adquisición, limpieza, reubicación, rehabilitación, preservación histórica y remediación ambiental. Como ejemplos, en esta categoría, la Sección 108 puede usarse para la adquisición de una propiedad dilapidada, la rehabilitación de instalaciones públicas que no cumplan con los códigos de construcción, la preservación de edificios históricos o la demolición de una estructura deteriorada.

RECURSO

Objetivo nacional para la eliminación de arrabales y áreas en deterioro

HUD proporciona más información sobre el objetivo nacional para arrabales y áreas en deterioro en el capítulo 3 del manual *Basically CDBG*:

- **Capítulo 3: Objetivos Nacionales, en el manual Basically CDBG**



ESTUDIO DE CASO

Objetivo nacional para la eliminación de arrabales y áreas en deterioro

La ciudad de Springfield, Massachusetts, creó un fondo de préstamos de la Sección 108 de \$5 millones para la remodelación de edificios desocupados y deteriorados en el centro de la ciudad. Los préstamos fueron destinados a la adquisición de propiedades vacantes, abandonadas o embargadas, que luego se venderían a los desarrolladores para su uso conforme al plan de renovación urbana del centro de la ciudad. Los préstamos califican bajo el objetivo nacional para arrabales y áreas en deterioro, ya que más del 25% de las propiedades en el área cumplían con la definición de deterioro.

Source(s):

[Main Street / Convention District Overlay Zone Property Acquisition Fund \(Section 108 Application Form\)](#) from city of Springfield, Massachusetts

Photo (“Springfield, Ma, USA skyline.”) by [Ironass](#) courtesy of Wikipedia under the [Public Domain](#) license

ESTABLECER VÍNCULOS

Destacar los vínculos entre los diferentes planes y sus estrategias

Los beneficiarios deben comparar las zonas geográficas y las estrategias de los distintos planes para determinar cuáles se priorizaron reiteradamente y cuáles presentan vínculos sólidos y reafirmantes. En el condado de St. Louis, Advisors apoyó a la ciudad mediante la identificación de estrategias y conexiones en cinco categorías:

- **Desarrollo económico:** desarrollo de la fuerza laboral, industrias locales, desarrollo empresarial, bienes raíces comerciales e industriales, herramientas financieras e incentivos
- **Vivienda:** para poblaciones específicas, ubicaciones prioritarias, estrategias relativas al tipo de vivienda y la tenencia, o repoblamiento (*infill*)
- **Salud y seguridad:** instalaciones de salud, instalaciones recreativas, agricultura comunitaria, remediación de terrenos baldíos y la renovación urbana de “puntos calientes” de delincuencia en las comunidades
- **Transportación:** transporte público e infraestructura de transporte activo, desarrollo orientado al transporte público
- **Educación:** instalaciones educativas, desarrollo de la fuerza laboral

Siguiendo este enfoque, los beneficiarios pueden comenzar a identificar objetivos y estrategias que tengan el potencial de generar un impacto transformador en aspectos y zonas geográficas específicos.

Socios

Un programa estratégico de la Sección 108 debe fortalecer las alianzas existentes y forjar nuevas. Como parte del proceso de diseño del programa de préstamos, los beneficiarios deben identificar socios que puedan atraer y evaluar proyectos, aportar recursos para potenciar el impacto y posiblemente agregar capacidad para cubrir las deficiencias en el sistema de ejecución de préstamos.

Los socios pueden aportar capacidad para administrar el programa de préstamos como se describe en el capítulo 3. Al preparar sus solicitudes para el fondo de préstamos, los beneficiarios deben describir a sus socios y detallar las funciones que desempeñarán en relación con el fondo de préstamos, como se describe en el capítulo 5.

IDENTIFICAR

Identifique a las partes interesadas que están impulsando estrategias de desarrollo equitativo en su comunidad

Los beneficiarios deben considerar asociaciones con organizaciones establecidas y organizaciones que representan a comunidades marginadas y que pueden no tener experiencia previa trabajando con programas del gobierno local o federal. Además de evaluar a las partes interesadas involucradas en los esfuerzos de planificación antes descritos, los beneficiarios deben considerar las siguientes categorías de partes interesadas para posibles asociaciones:

- Agencias públicas y cuasi públicas que se centran en el desarrollo económico
- Organizaciones comunitarias y desarrolladores sin fines de lucro
- Instituciones ancla, como hospitales y universidades, especialmente si poseen y desarrollan terrenos
- Bancos, instituciones financieras de desarrollo comunitario y organizaciones filantrópicas

EVALUAR CON PERSPECTIVA DE EQUIDAD

Evaluar a socios potenciales con una perspectiva de equidad

Es importante conocer cómo los socios potenciales abordan la equidad en su trabajo y si esta impulsa sus objetivos y estrategias o es secundaria respecto a otros objetivos. Los beneficiarios deben priorizar a los socios que aspiren a la equidad como objetivo principal y que presten servicios directamente a las comunidades marginadas.

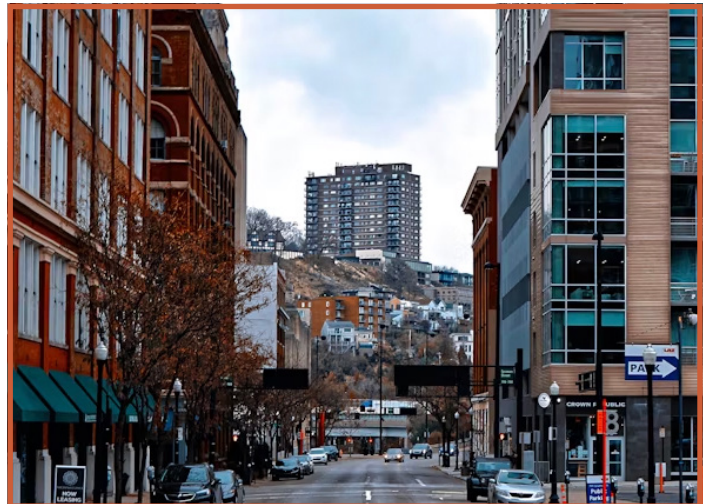
Los beneficiarios también deben considerar cómo operan las organizaciones y priorizar a los socios que involucren y capacitan a los residentes a través de su programación y que asumen su responsabilidad ante los residentes a través de sus modelos de gobernanza. Lo ideal es que las organizaciones también incluyan a residentes como parte de su personal.

ESTABLECER VÍNCULOS

Identificar las iniciativas, recursos y capacidades que los socios potenciales pueden aportar al programa de préstamos de la Sección 108

Además de los aspectos relativos a la equidad, los beneficiarios deben evaluar las iniciativas, los recursos y las capacidades actuales de los posibles socios. Los beneficiarios deben priorizar a socios que participen en iniciativas que pueden beneficiarse de los préstamos de la Sección 108, como bienes raíces o desarrollo de pequeñas empresas. Un socio potencial prometedor también debe aportar recursos como redes de partes interesadas pertinentes, por ejemplo, desarrolladores, empresas pertenecientes a minorías u organizaciones comunitarias. O bien, podría aportar recursos como financiamiento adicional, subvenciones o activos inmobiliarios, como terrenos o edificios. Los beneficiarios también deben evaluar a los socios en función de su capacidad para ejecutar productos de préstamo, impulsar proyectos, movilizar a partes interesadas o aprovechar los recursos, según lo demuestre su labor previa.

Además de involucrar a socios potenciales por individual, recomendamos convocar a las partes interesadas para informarse sobre la Sección 108 e identificar posibles proyectos, recursos y capacidades. Para una colaboración más profunda, los beneficiarios pueden invitar a las partes interesadas a formar parte de un comité asesor que evalúe más detenidamente las oportunidades de financiamiento de la Sección 108 y coordine iniciativas y recursos.



ESTUDIO DE CASO

Comité asesor

La ciudad de Cincinnati, Ohio, creó un subcomité de vivienda asequible, integrado por organizaciones asociadas que reunían a diversas partes interesadas para responder a los desafíos de la vivienda asequible, lo que incluía la organización de foros públicos. Una de las principales recomendaciones del subcomité fue crear un fondo de préstamos para viviendas asequibles que emplee la Sección 108 como fuente de financiamiento. El proceso también resultó en una asociación entre la ciudad y Cincinnati Development Fund (CDF) para administrar el sistema de ejecución de préstamos de la Sección 108.

Photo ("Cincinnati.") by [Jordan Allen Walters](#) courtesy of Unsplash under the [Unsplash](#) license

Activos físicos

Un programa estratégico de la Sección 108 debe tener en cuenta los activos físicos que pueden aprovecharse para atender las exigencias del proyecto o servir como garantía para los préstamos de la Sección 108. Los beneficiarios deben realizar un inventario exhaustivo de los activos existentes en las zonas geográficas destinatarias, que incluya terrenos, edificios, infraestructura e instalaciones comunitarias, y evaluar su potencial para fomentar un desarrollo equitativo.

IDENTIFICAR

Identificar activos físicos para su desarrollo

Los beneficiarios deben realizar un inventario exhaustivo de los activos físicos existentes que pueden utilizarse para proyectos de desarrollo o servir como garantía para los préstamos de la Sección 108. El capítulo 1 presenta un estudio de caso sobre el uso de propiedades de bancos de tierras como garantía. El inventario debe evaluar los activos por su potencial para generar ingresos, facilitar proyectos de desarrollo o servir como garantía para préstamos de la Sección 108.

Los beneficiarios deben evaluar terrenos de propiedad pública y privada, propiedades vacantes y edificios infrautilizados en comunidades prioritarias. Al colaborar con el personal gubernamental, los propietarios locales, los desarrolladores y las organizaciones comunitarias, los beneficiarios podrán identificar los activos que están listos para su remodelación o readaptación y que pueden beneficiarse del financiamiento de la Sección 108.

Para facilitar el proceso de identificación, los beneficiarios deben considerar lo siguiente:

- **Activos de propiedad pública:** Revise los inventarios de terrenos y edificios públicos municipales, de condado y estatales. Identifique cualquier propiedad excedente o infrautilizada que pueda readaptarse en la zona geográfica destinataria.
- **Activos de propiedad privada:** Colabore con los propietarios locales y profesionales de bienes raíces para identificar propiedades o terrenos vacantes o infrautilizados que puedan ser candidatos idóneos para su reurbanización.

- **Instalaciones comunitarias:** Considere centros comunitarios, escuelas u otras instalaciones de propiedad pública que puedan modernizarse o readaptarse para satisfacer las necesidades de la comunidad en general.

EVALUAR CON PERSPECTIVA DE EQUITAD

Evaluar los activos físicos con una perspectiva de equidad

Algunos activos físicos, como los centros comunitarios o los parques, realzan las comunidades históricamente desatendidas, contribuyendo a una distribución de recursos más equitativa; pero otros activos físicos, como las viviendas embargadas, pueden restar valor a las comunidades y acentuar las desigualdades. Los beneficiarios deben analizar cómo los bienes físicos se relacionan con la equidad en las comunidades prioritarias, a través de encuentros con los residentes y las organizaciones comunitarias. Los residentes deben ayudar a priorizar los activos que deben remodelarse y aportar ideas sobre qué tipo de desarrollo beneficiaría a sus comunidades.

ESTABLECER VÍNCULOS

Establecer vínculos entre activos físicos, planes comunitarios y posibles proyectos de cartera

Los beneficiarios deben elaborar un mapa de los activos físicos o determinar de otro modo su ubicación, centrándose en los activos que se encuentran en comunidades prioritarias o cerca de los proyectos en curso. Los beneficiarios deben evaluar los activos para determinar su potencial para reforzar los proyectos e iniciativas existentes y para lograr un impacto transformador en las comunidades desatendidas. Para los proyectos en cartera que aún se encuentran en la etapa de planificación, los activos físicos, como los terrenos de propiedad pública, pueden subsanar los déficits financieros y estimular el desarrollo. Los beneficiarios también deben tener en cuenta las concentraciones de activos físicos y, junto con los residentes y las organizaciones comunitarias, evaluar el potencial para proyectos de desarrollo de mayor envergadura o estrategias sistémicas que contemplen los terrenos y edificios infrautilizados.

Cartera de proyectos

Un programa estratégico de la Sección 108 debe responder a las condiciones actuales del mercado y garantizar que los productos de préstamo de la Sección 108 cubran la necesidad de los proyectos locales. Para evaluar las condiciones del mercado, los beneficiarios deben identificar proyectos que puedan ser elegibles para préstamos de la Sección 108 y que actualmente estén experimentando déficits o dificultades para encontrar financiamiento y tienen el potencial de maximizar el impacto en comunidades desatendidas. El capítulo 5 explica cómo los proyectos en curso informan la solicitud para el fondo de préstamos, específicamente la Descripción del Fondo de Préstamos, la Información de la Cartera de Préstamos, los Requisitos de Cumplimiento del Programa y los Criterios de Evaluación Financiera. HUD también podría solicitar una descripción de los proyectos en cartera como archivo adjunto a la solicitud. El capítulo 6 analiza cómo los proyectos de cartera influyen en el sistema de ejecución de préstamos, particularmente en términos de promoción y selección.

IDENTIFICAR

Identificar proyectos en marcha y futuros que impulsarán el desarrollo equitativo en comunidades desatendidas y beneficiarán a los residentes de bajos ingresos

Como se ha indicado previamente, los beneficiarios deben identificar proyectos mediante el proceso de evaluación de planes y movilización de socios. Además, los beneficiarios deben conectar directamente con desarrolladores locales para determinar cómo los préstamos de la Sección 108 pueden contribuir a sus proyectos en cartera y a sus estructuras de financiamiento.

Una forma eficiente de conectar con los desarrolladores es organizar un grupo focal. El grupo focal debe incluir tanto a desarrolladores con fines de lucro como a desarrolladores comunitarios sin fines de lucro, así como a grandes empresas u otras instituciones que tengan una presencia significativa y participen en proyectos de desarrollo en curso.

Para el grupo focal, los beneficiarios deben proporcionar una descripción general del programa de la Sección 108, incluido el perfil de los préstamos y las actividades elegibles, como se describe en el capítulo 1. Luego, los beneficiarios deben fomentar el diálogo para determinar si los desarrolladores usarían el producto de préstamo, de ofrecerse; cómo se compara con otros productos de préstamo disponibles a nivel local; y qué proyectos se encuentran actualmente en desarrollo que puedan beneficiarse de los préstamos de la Sección 108.

Ejemplos de preguntas para un grupo focal de desarrolladores:

- ¿Cómo se compara este producto de préstamo con otros a nivel local?
 - ¿Existen opciones de financiamiento menos costosas? ¿Existen opciones de financiamiento menos restrictivas?
- ¿Tiene proyectos en curso que pueden beneficiarse de este producto de préstamo?
 - Si la respuesta es sí, ¿Qué retos financieros ha experimentado con sus proyectos? ¿Los proyectos benefician a comunidades u hogares de bajos ingresos?
 - Si la respuesta es no: ¿Qué tipo de proyectos podría llevar a cabo con la ayuda de este producto de préstamo?

EVALUAR CON PERSPECTIVA DE EQUIDAD

Evaluar proyectos potenciales con una perspectiva de equidad

Si existe una cartera de proyectos potenciales para los préstamos de la Sección 108, o incluso solo unos cuantos proyectos que pronto podrían estar listos para arrancar, los beneficiarios deben evaluar su potencial para contribuir a la equidad y el nivel de apoyo por parte de los residentes. Los beneficiarios también deben considerar las zonas geográficas de los proyectos en cartera junto a las zonas geográficas de los activos físicos, y evaluar el potencial de lograr un impacto transformador en las comunidades desatendidas si los recursos se destinaran de forma más específica.

ESTABLECER VÍNCULOS

Participar en conversaciones más detalladas sobre proyectos prometedores

Antes de enviar a HUD una solicitud formal al fondo de préstamos, los beneficiarios deben comenzar a evaluar la elegibilidad de los proyectos en cartera. Los beneficiarios deben hablar directamente con los desarrolladores y, potencialmente, solicitar documentación para determinar si los proyectos cumplen con los requisitos de objetivo nacional, actividad elegible y otros requisitos federales. Los beneficiarios también deben preguntar sobre las carencias actuales de financiamiento para los proyectos y determinar si un préstamo de la Sección 108 es suficiente para subsanar la carencia o si se necesitan recursos adicionales.

Objetivos y estrategias de la Sección 108

Los beneficiarios deben desarrollar su programa de la Sección 108 en función de las oportunidades más prometedoras halladas mediante su evaluación de planes, socios, activos físicos y proyectos en cartera. Algunas comunidades podrían disponer de fortalezas y oportunidades en cada una de estas áreas. Otras comunidades podrían tener una oportunidad interesante en un área y aprovecharla para fortalecer otras.

En última instancia, los beneficiarios deben articular los objetivos, estrategias e indicadores de su programa de la Sección 108, incluida específicamente la forma en que el fondo de préstamos impulsa planes ya establecidos, fortalece asociaciones, aprovecha los activos y oportunidades existentes y promueve la equidad. Los beneficiarios deben preparar una descripción escrita tanto para fines internos como para comunicaciones externas con los residentes y HUD como parte del proceso de solicitud para el fondo de préstamos, que se describe en mayor detalle en el capítulo 5.

ESTUDIO DE CASO



Cartera de proyectos

Antes de presentar a HUD su solicitud al fondo de préstamos, la ciudad de Birmingham, Alabama, identificó una cartera de proyectos y comenzó a evaluar la compatibilidad de los proyectos prioritarios con los requisitos de la Sección 108. En última instancia, su lista de proyectos en cartera ayudó a facilitar el proceso de solicitud con HUD al demostrar la demanda local de préstamos de la Sección 108.

Photo by [Polk540](#) courtesy of Wikipedia under the [Public Domain](#) license



Capítulo 5: Acceso al financiamiento bajo la Sección 108

Introducción

Para tener acceso al financiamiento de la Sección 108 para un fondo de préstamos, los beneficiarios deben presentar una solicitud a HUD y comunicar de manera efectiva sus objetivos para los fondos, su cumplimiento de los requisitos del programa y su disposición para administrar una cartera de proyectos de la Sección 108.

Este capítulo presenta las diferencias entre una solicitud para el fondo de préstamos y una solicitud específica a un proyecto. Luego, detalla los componentes de una solicitud al fondo de préstamos, con recomendaciones de Advisors informadas por nuestra experiencia con el proceso de solicitud.

Solicitudes específicas al proyecto y para el fondo de préstamos

HUD acepta dos tipos distintos de solicitudes de los beneficiarios para acceder al financiamiento de la Sección 108: solicitudes específicas a un proyecto y solicitudes para el fondo de préstamos.

Un beneficiario puede presentar una solicitud específica al proyecto para acceder a financiamiento de la Sección 108 para un solo proyecto. Como alternativa, el beneficiario puede presentar una solicitud al fondo de préstamos para acceder a financiamiento para varios proyectos. Por ejemplo, un beneficiario que tiene un límite autorizado de \$16 millones en préstamos de la Sección 108 puede solicitar acceso a hasta \$16 millones para crear un fondo de préstamos que pueda financiar una serie de proyectos de vivienda asequible durante varios años.

Dado que un fondo común de préstamos fomenta y financia más proyectos, puede producir un impacto más transformador en las comunidades. Las siguientes secciones destacan los beneficios de solicitar para un fondo de préstamos.

EXPLICACIÓN

Extensión del fondo de préstamos

Los beneficiarios que presenten solicitud a un fondo de préstamos tienen un año para proponer un proyecto para el fondo común. Si no se identifica ningún proyecto dentro del primer año de vigencia de la autorización, los beneficiarios deberán solicitar una extensión a HUD. Esta es la única solicitud de extensión requerida. Anteriormente, a los beneficiarios se les otorgaban cinco años de autorización para utilizar sus fondos de la Sección 108, pero la condición de vencimiento ya no es aplicable.

Acceso más rápido a financiamiento

Una vez se ha creado un fondo de préstamos, el proceso de selección de HUD para cada proyecto es menos exhaustivo que si se tratara de una solicitud para un proyecto específico. Para las solicitudes específicas a un proyecto, HUD realiza una evaluación crediticia exhaustiva, mientras que, para las solicitudes a fondos de préstamos, el beneficiario es quien evalúa la elegibilidad y el crédito y luego, HUD confirma la elegibilidad y

comprueba que el beneficiario haya seguido las pautas de evaluación financiera descritas en su solicitud al fondo de préstamos. Si el beneficiario proporciona documentación adecuada tanto para la evaluación de elegibilidad como para la crediticia, HUD generalmente aprueba la garantía de préstamo de la Sección 108 dentro de dos o tres meses posteriores a la presentación de la descripción narrativa del proyecto.

En el caso de las solicitudes específicas a proyectos, HUD requiere una enmienda al Plan Consolidado y al Plan de Acción Anual del beneficiario para cada proyecto; mientras que estas enmiendas solo son necesarias para la solicitud inicial al fondo de préstamos y no para los proyectos individuales bajo el fondo.

CONSEJO RÁPIDO

Requisitos locales para aprobación del proyecto

Los beneficiarios podrían tener requisitos locales para la aprobación de proyectos, que por lo general reflejan los procesos de evaluación de los proyectos de desarrollo financiados por HOME o CDBG. Antes de presentar la solicitud a un fondo de préstamos, el beneficiario debe tener claro el proceso de aprobación local para los proyectos financiados por la Sección 108 e incluirlo en su sistema y calendario de ejecución de préstamos para que los prestatarios tengan acceso al financiamiento para proyectos.

Incentivos para prestatarios externos

A diferencia de las solicitudes específicas al proyecto, los fondos para proyectos ya están comprometidos para un fondo de préstamos. Con este compromiso, los beneficiarios pueden promocionar el financiamiento disponible entre desarrolladores, empresas y socios, lo que atraería una cartera de proyectos y mayores oportunidades de aprovechar otros recursos.

Flexibilidad en el uso del fondo de préstamos

Los beneficiarios pueden adoptar una sola o varias estrategias para un fondo de préstamos. Por ejemplo, un fondo de préstamos puede centrarse en revitalizar una comunidad particular, fomentar el desarrollo comercial y la creación de empleos, ampliar la oferta de viviendas asequibles, rehabilitar edificios administrativos o cualquier combinación de actividades elegibles.

Impacto en los resultados de equidad

Los beneficiarios pueden coordinar las estrategias para un fondo de préstamos con planes existentes, con la posibilidad de realizar múltiples proyectos y promover la equidad.

La solicitud para el fondo de préstamos

HUD no tiene un formato estándar para solicitar a un fondo de préstamos. En su lugar, HUD ofrece una herramienta de solicitud con una lista de temas que los beneficiarios deben abordar en su paquete de solicitud. Como resultado, las solicitudes varían en estructura para cada comunidad.

La solicitud al fondo de préstamos generalmente incluye un resumen ejecutivo, una descripción del fondo de préstamos, información sobre los requisitos del programa, información sobre la cartera de préstamos, así como una descripción del proceso de evaluación financiera, incluida la estructura organizacional y los criterios de evaluación.

RECURSO

Herramienta de solicitud de la Sección 108

HUD ofrece una herramienta de solicitud con una lista de temas que los beneficiarios deben abordar en su paquete de solicitud:

- [Herramienta de solicitud de la Sección 108 de HUD](#)

EXPLICACIÓN

La solicitud para el fondo de préstamos

Una solicitud efectiva al fondo de préstamos debe incluir los siguientes elementos:

- **Informe ejecutivo**
 - Cantidad solicitada de financiamiento de la Sección 108
 - Objetivos nacionales y actividades elegibles
 - Objetivos del fondo de préstamos
- **Descripción del fondo de préstamos**
 - Objetivos para el fondo de préstamos basados en asociaciones y planes equitativos
 - Fuentes y usos de los fondos del fondo de préstamos
- **Requisitos de los programas**
 - Objetivos nacionales y actividades elegibles
- **Información de la cartera de préstamos**
 - Cantidades, términos y tasas de interés de los préstamos
 - Plan de pago
- **Sistema de ejecución**
 - Resumen del sistema de ejecución
 - Organigrama que incluya al personal o los socios responsables de administrar el sistema de ejecución de préstamos
- **Criterios de evaluación financiera**
 - Criterios de evaluación crediticia
 - Seguridad adicional
 - Conformidad con el interés público, según corresponda
- **Certificaciones**
 - Confirmación de que la solicitud es válida y cumple con los requisitos federales

Informe ejecutivo

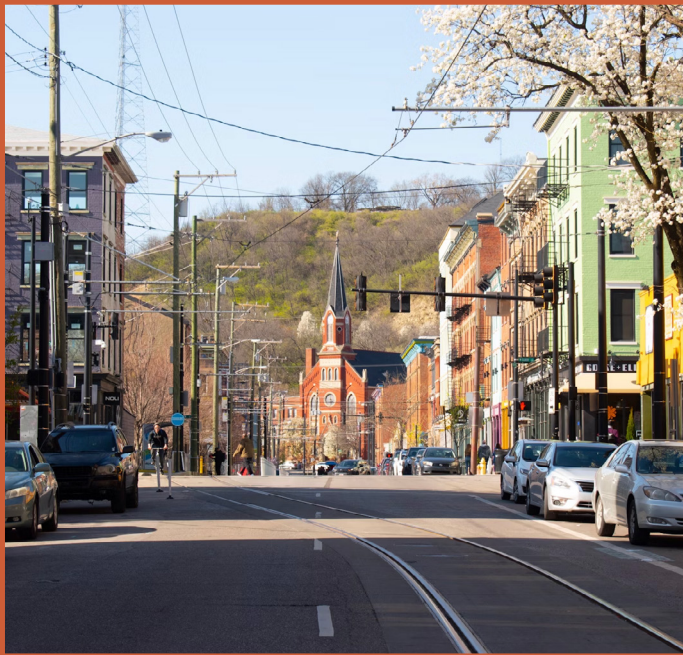
La mayoría de los paquetes de solicitud comienzan con un resumen ejecutivo que especifica la cantidad solicitada de financiamiento de la Sección 108 para el fondo de préstamos. El resumen ejecutivo también puede describir brevemente las metas para el fondo de préstamos, así como los objetivos nacionales aplicables y las actividades elegibles.

La cantidad de financiamiento solicitada debe ser igual o menor al límite total de la Sección 108 que el beneficiario tenga disponible y se otorgará en incrementos de \$1,000. El límite de la Sección 108 autorizado al beneficiario equivale a cinco veces su asignación anual de fondos CDBG menos cualquier préstamo o compromiso pendiente de la Sección 108. Consulte el capítulo 1 para ver un ejemplo de cálculo y el enlace al informe de HUD sobre la “Disponibilidad actual de financiamiento de la Sección 108”. La mayoría de los beneficiarios solicitan la cantidad total de la Sección 108 autorizada para su fondo de préstamos porque pueden usar menos de la cantidad total solicitada sin repercusiones negativas.

Descripción del fondo de préstamos

La descripción del fondo de préstamos proporciona detalles sobre los objetivos del beneficiario para los préstamos. El capítulo 4 ofrece orientación sobre el desarrollo de objetivos basados en esfuerzos equitativos de planificación comunitaria, asociaciones, activos físicos y proyectos de cartera. Por lo tanto, la descripción debe explicar cómo los proyectos financiados con el fondo de préstamos aprovecharán los planes existentes, fortalecerán las alianzas, movilizarán activos y oportunidades, y promoverán la equidad. La descripción debe indicar los tipos de proyecto o actividades que apoyará el fondo de préstamos, y la asignación propuesta de los fondos del fondo de préstamos a las actividades elegibles. También debe identificar las zonas geográficas destinatarias.

Los beneficiarios deben incluir archivos adjuntos o apéndices que contengan información adicional que apoye la descripción del fondo de préstamos. Entre estos archivos adjuntos se encuentran las enmiendas al Plan Consolidado y al Plan de Acción Anual, extractos de documentos de planificación y descripciones de la cartera de proyectos u otros análisis de mercado.



ESTUDIO DE CASO

Descripción del fondo de préstamos

La ciudad de Cincinnati, Ohio, solicitó \$34 millones para financiar desarrollos de vivienda asequible. En la sección 'Descripción del fondo de préstamos' de su solicitud, la ciudad describió sus objetivos de equidad, incluida la necesidad de viviendas asequibles y la importancia de proporcionar financiamiento para superar las barreras de entrada y subsanar las carencias de capital para desarrolladores comunitarios y sin fines de lucro. En esta sección, la ciudad también detalló su proceso de planificación pública, dirigido por el subcomité de vivienda asequible del concejo municipal, así como su asociación con el Cincinnati Development Fund para administrar el fondo de préstamos y aprovechar recursos adicionales. Por último, la ciudad destacó la necesidad de financiamiento basada en la cartera de proyectos que respondieron a su Aviso de Disponibilidad de Fondos (NOFA, por sus siglas en inglés) más reciente para viviendas asequibles.

Source(s):
[Draft Section 108 Loan Pool Application.pdf \(cincinnati-oh.gov\)](#)

Photo by [Flor Najera](#) courtesy of Unsplash under the [Unsplash](#) license

Requisitos de los programas

Para los requisitos del programa, la solicitud debe especificar qué actividades elegibles y objetivos nacionales son permitidos para los proyectos financiados con el fondo de préstamos del beneficiario, con las referencias correspondientes en el Código de Regulaciones Federales.

El capítulo 1 enumera las actividades elegibles para los préstamos de la Sección 108, que son las mismas que para CDBG, con algunas diferencias. Como ejemplo, para su grupo de préstamos, la ciudad de Toledo priorizó las siguientes actividades elegibles: Actividades especiales de desarrollo económico (24 C.F.R. 570.703 (i) y 24 C.F.R. 570.203-204), rehabilitación de viviendas (24 C.F.R. 570.703 (h)), instalaciones públicas (24 C.F.R. 570.703 (l)) y adquisición de bienes inmuebles (24 C.F.R. 570.703 (a)). La ciudad también incluyó el detalle aproximado de qué porción del financiamiento del fondo de préstamos esperan asignar a cada actividad.

El capítulo 4 explica que los beneficiarios suelen seleccionar objetivos nacionales bajo la categoría de Beneficios para personas u hogares de ingresos bajos y moderados (Beneficio LMI). Para los objetivos nacionales, la ciudad de Toledo seleccionó Vivienda LMI (24 C.F.R. 570.208 (a)(3)), Creación o conservación de puestos de trabajo LMI (24 C.F.R. 570.208 (a)(4)) y Eliminación de arrabales y áreas en deterioro por área (24 C.F.R. 570.208 (b)(1)).

RECURSO

Objetivos nacionales y actividades elegibles

Puede encontrar más información sobre las actividades elegibles y los objetivos nacionales en el manual Basically CDBG:

- [Manual Basically CDBG para recipientes entitlement](#)

Información de la cartera de préstamos

La información de la cartera de préstamos describe las cantidades, los términos y las tasas de interés de los préstamos que el beneficiario pretende ofrecer. El marco de referencia debe ser compatible con los tipos de proyecto que el beneficiario espera financiar y con un perfil crediticio de bajo riesgo equilibrado por objetivos de equidad.

La tasa de interés se basa en las tasas variables y fijas asignadas a los préstamos de la Sección 108 durante los períodos de financiamiento intermedios y permanentes, respectivamente. El capítulo 1 describe los cálculos de las tasas de interés variables y fijas. Los beneficiarios pueden añadir un margen de 0.25% a 1% a la tasa de interés para los costos administrativos o una reserva para pérdidas por préstamos.

Dentro de estos términos, los beneficiarios pueden ser flexibles y ofrecer períodos de interés solamente, disminuyendo el margen sobre la tasa de interés y aceptando fuentes alternativas de capital para el porcentaje de financiamiento (*loan-to-value ratio*, *LTV*). Los beneficiarios deben dialogar con HUD para explorar estas opciones.

Los beneficiarios presentan la información de la cartera de préstamos de manera diferente en sus solicitudes. Por ejemplo, la ciudad de Toledo resumió sus términos a través de una serie de tablas. Su tabla de fuentes y usos incluye la cantidad máxima del préstamo y el porcentaje de financiamiento mínimo; y la tabla del calendario de pago muestra un ejemplo de tasa de interés, término del préstamo y plan de amortización. Mientras tanto, la ciudad de Cincinnati describe sus términos en una narrativa que detalla cómo determinan las cantidades, los términos y las tasas de interés de los préstamos específicamente para desarrollos de vivienda asequible, que es el enfoque de su fondo de préstamos.

EXPLICACIÓN

Reserva para pérdidas de préstamos

Algunos beneficiarios dedican un margen en las tasas de interés de los préstamos de la Sección 108 a una reserva para pérdidas de préstamos que se convierte en una garantía adicional para retrasos en los pagos o incumplimientos de los préstamos. Un margen del 1% en una cartera de proyectos de la Sección 108 generalmente resulta en una reserva para pérdidas de préstamos del 7% al 8% del valor total del fondo de préstamos.

Sistema de ejecución

En la solicitud, los beneficiarios deben proporcionar una descripción general del sistema de ejecución para el fondo de préstamos, que refleje la capacidad organizacional del beneficiario. El capítulo 3 describe las opciones para desarrollar la capacidad necesaria para un programa de la Sección 108, y el capítulo 6 describe el sistema de ejecución de préstamos. El sistema de ejecución debe incluir procesos de promoción, selección, empaque, aprobación, cierre y desembolso, así como el seguimiento a largo plazo y la presentación de informes.

La capacidad organizacional puede incluir personal del beneficiario, agencias asociadas, consultores externos, un comité de préstamos formado por residentes de la comunidad y partes interesadas, o una combinación. Para los programas dirigidos por personal, los beneficiarios a menudo proporcionan un organigrama y currículos para ilustrar las funciones, responsabilidades y cualificaciones del personal. Si se selecciona una agencia asociada para administrar, en calidad de subrecipiente, todo o parte del fondo de préstamos de la Sección 108, los beneficiarios deben incluir información sobre la capacidad de la agencia, así como sus responsabilidades dentro del sistema de ejecución.

Criterios de evaluación financiera

Al igual que con la información de la cartera de préstamos, los criterios de evaluación financiera deben ser compatibles con el tipo de proyectos que el beneficiario espera financiar y con el nivel de tolerancia al riesgo del beneficiario. Los tipos de proyecto más comunes incluyen infraestructura pública, desarrollo inmobiliario y desarrollo comercial. Por lo general, la infraestructura pública es una transacción de Nivel I con el beneficiario o una agencia pública relacionada como prestataria, mientras que los préstamos inmobiliarios y comerciales son transacciones de Nivel II con prestatarios externos. El capítulo 6 detalla los tipos de transacción de Nivel I y Nivel II.

HUD ha elaborado guías detalladas sobre la evaluación financiera de préstamos inmobiliarios y préstamos comerciales a prestatarios externos. En general, los préstamos inmobiliarios financian el desarrollo o la mejora de bienes raíces destinados al alquiler, y los pagos del préstamo provienen de los ingresos generados por la propiedad. Los préstamos comerciales financian el capital circulante para el crecimiento empresarial, la adquisición de maquinaria o equipos, o la adquisición de propiedades comerciales para operaciones empresariales; y los pagos del préstamo provienen de las operaciones de la empresa.

Hay algunas diferencias entre la evaluación financiera de préstamos inmobiliarios y la de préstamos comerciales. Para los préstamos inmobiliarios, los evaluadores analizan las condiciones del mercado de bienes raíces que sustenten las proyecciones de ingresos, gastos y ocupación de la propiedad; mientras que, para los préstamos comerciales, los evaluadores analizan el modelo de negocio y las condiciones del mercado que sustenten las proyecciones de crecimiento y rentabilidad de la empresa.

Los cálculos del índice de cobertura del servicio de la deuda (DSCR) y LTV también son distintos. Por ejemplo, para los préstamos inmobiliarios, la ciudad de Toledo requiere un DSCR mínimo de 1.20 basado en el ingreso operativo neto de la propiedad y un LTV máximo del 80% basado en el valor de tasación de la propiedad. Para los préstamos comerciales, la ciudad requiere un DSCR de 1.20 basado en el flujo de efectivo neto del negocio en el año anterior y un LTV entre el 60% y el 80%, dependiendo de si la garantía son bienes raíces, equipos, cuentas por cobrar o inventario.



RECURSOS

Guías para la evaluación financiera de préstamos comerciales e inmobiliarios de la Sección 108

HUD ofrece a los beneficiarios múltiples recursos sobre evaluación financiera:

- [**Underwriting Income-Producing Real Estate Projects: Section 108 webinar**](#)
- [**Section 108 Underwriting Guidelines for Income-Producing Projects**](#)
- [**Underwriting Guidelines for Business Loans for Section 108 Loan Guarantee Recipients**](#)

Photo by [freepik](#) courtesy of Freepik

Tabla IV. Criterios de evaluación financiera

Criterio	Detalles
Viabilidad y preparación del proyecto	Evaluar las condiciones del mercado para el proyecto, así como los documentos y procedimientos clave - En el caso de préstamos inmobiliarios, incluir permisos, control del sitio, seguro de título, mensura y evaluación ambiental - En el caso de préstamos comerciales, incluir el crecimiento en las ventas y el ciclo operativo
Análisis financiero del proyecto	Revisar las finanzas del proyecto y confirmar la precisión de las proyecciones - Determinar la cantidad del préstamo en función del DSCR, el LTV y las normas de beneficio público, si corresponde - Los beneficiarios suelen utilizar un índice de cobertura del servicio de la deuda (DSCR) mínimo de 1.2 y un porcentaje de financiamiento (LTV) máximo del 80% según los criterios comunes para préstamos de bajo riesgo
Colateral y garantías de pago del préstamo	Garantizar que el valor del colateral es suficiente para cubrir los pagos del préstamo en caso de incumplimiento
Experiencia y capacidad administrativa del prestatario	Evaluar las cualificaciones del equipo directivo y el personal clave
Capacidad financiera y crediticia del prestatario	Analizar los estados financieros de la empresa y revisar los informes crediticios comerciales y personales

Citación:

<https://files.hudexchange.info/resources/documents/Section-108-Undewriting-Manual-Income-Producing-Properties.pdf>

Certificaciones

En la solicitud, los beneficiarios deben incluir certificaciones específicas de la Sección 108 y otras certificaciones CDBG. Las certificaciones confirman que la solicitud es auténtica y válida y que cumple con los requisitos federales, incluido el proceso de participación ciudadana y el compromiso de fondos CDBG.

RECURSO

Certificaciones para recipientes *entitlement*

HUD cuenta con un formulario de certificación para recipientes *entitlement* y ofrece orientación individual sobre certificaciones para estados y comunidades de no atribución (*non-entitlement*):

- Certificaciones para acompañar las solicitudes del Programa de Garantía de Préstamos de la Sección 108 de HUD para entidades públicas *entitlement***

El proceso de solicitud

Preparación de la solicitud

El tiempo necesario para preparar la solicitud depende de la capacidad del beneficiario para redactarla, así como para recopilar y responder a las observaciones de HUD. Los beneficiarios deben considerar los procesos de planificación consolidada y/o planificación de acción anual para sincronizar los procesos de participación ciudadana cuando sea posible.

Para solicitar acceso al financiamiento de la Sección 108, los beneficiarios deben incluir una descripción de su programa de la Sección 108 propuesto en su plan consolidado y plan de acción anual, ya sea como parte del desarrollo de esos documentos o como enmiendas sustanciales a los documentos existentes. En cualquier caso, se requiere un período para discusión pública, de modo que los beneficiarios deben convocarlo temprano en el proceso de preparación de la solicitud.

Para la convocatoria, los beneficiarios deben estar preparados para hablar sobre los objetivos generales de su fondo de préstamos de la Sección 108; actividades o proyectos prioritarios en curso y cómo encajan con los planes existentes; la capacidad interna o externa que implementará el sistema de ejecución de préstamos; y cualquier asociación nueva o existente con prestamistas locales y otras partes interesadas. Es probable que, durante la llamada, HUD ofrezca recomendaciones que los beneficiarios deberán incorporar en el proceso de elaboración de su solicitud.

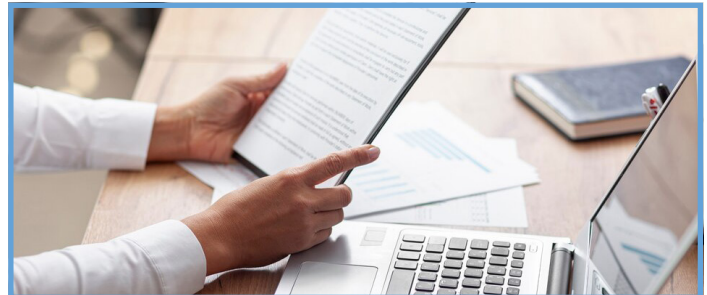
Además, HUD recomienda a los beneficiarios que presenten sus borradores de solicitud durante el período de participación ciudadana para recibir opiniones preliminares y luego incorporar cualquier sugerencia antes de la presentación formal, agilizando así el proceso.

CONSEJO RÁPIDO

Cargo por garantía de préstamo

El cargo por garantía de préstamo es un porcentaje adicional de cada préstamo de la Sección 108 que se paga a HUD por los costos de la agencia para administrar el programa. El porcentaje cambia cada año; pero para los fondos de préstamos de la Sección 108, el porcentaje para el año en que se presenta la solicitud se aplica a todos los préstamos futuros. Los beneficiarios deben considerar las condiciones actuales del mercado y los posibles cambios en el cargo al preparar sus solicitudes y calendarios de entrega.

Los beneficiarios deben comenzar a comunicarse con HUD a medida que preparan sus solicitudes y antes de su presentación. Los beneficiarios deben programar una llamada con el personal de su oficina local de HUD y el personal de la División de Administración Financiera de HUD para poder reunirse con representantes de ambas oficinas.



RECURSOS

Preparación de la solicitud de la Sección 108

HUD grabó un taller sobre el proceso de solicitud al programa de la Sección 108:

- [HUD's Section 108 Loan Guarantee Program webinar](#)

HUD también ofrece asistencia técnica sobre el proceso de solicitud de la Sección 108 y otros aspectos del programa:

- [Section 108 Technical Assistance](#)

Photo by freepik courtesy of Freepik

Aprobación de la solicitud

Una vez se presenta la solicitud, HUD suele aprobarla dentro de un plazo de tres meses. Sin embargo, la aprobación de HUD depende de la calidad e integridad de la solicitud. Los beneficiarios deben responder de manera oportuna a cualquier observación o solicitud de HUD para continuar con el proceso.

Después de la aprobación de HUD, el límite autorizado para préstamos del beneficiario es válido por cinco años. Si un beneficiario ha emitido préstamos de manera constante durante el período de cinco años, pero quedan fondos disponibles, HUD suele otorgar una extensión de la autorización prestataria por otros cinco años.

Los beneficiarios deben mantenerse en comunicación constante con su oficina local de HUD durante la puesta en marcha del programa para demostrar su progreso y abordar cualquier retraso.



CONSEJO RÁPIDO

Calendario para la aprobación

Los beneficiarios deben comunicar el probable calendario para la aprobación de la solicitud al fondo de préstamos, así como el calendario para la presentación y aprobación de proyectos individuales, con socios y posibles prestatarios para establecer expectativas razonables.

[Photo by ijeab](#) courtesy of Freepik





Capítulo 6: Creación de un sistema de ejecución eficaz para un fondo de préstamos de la Sección 108

Introducción

Para administrar con éxito los préstamos de la Sección 108, los beneficiarios deben desarrollar un sistema de ejecución de préstamos que abarque cada paso del proceso, desde la promoción hasta la gestión de la cartera a largo plazo.

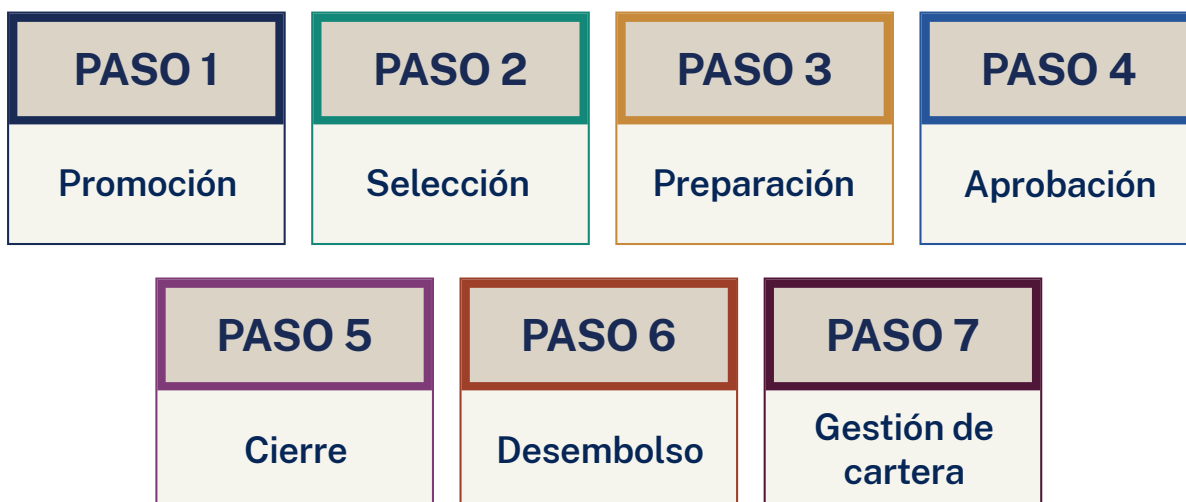
En este capítulo, describimos los componentes de un sistema de ejecución efectivo, incluida la promoción a posibles prestatarios, la selección de posibles transacciones y realización de una evaluación financiera rigurosa, la preparación de los préstamos para la aprobación de HUD, los procedimientos de cierre y desembolso, así como la gestión continua de la cartera de préstamos.

El sistema de ejecución de préstamos

Para cada componente del sistema de ejecución de préstamos, los beneficiarios deben determinar cuidadosamente la capacidad que aportarán y los procedimientos que seguirán. Los beneficiarios deben documentar los procedimientos, tanto con listas de verificación internas como con un resumen en la sección de Proceso de evaluación financiera de la solicitud al fondo de préstamos, como se describe en el capítulo 5. Todos los procedimientos deben ajustarse a los requisitos de la Sección 108 y otros requisitos federales.

Una vez establecido el sistema de ejecución de préstamos, los beneficiarios deben supervisar de cerca su implementación para detectar cualquier problema que surja.

Figura V. Sistema de ejecución de préstamos de la Sección 108



Promoción

Con un fondo de préstamos, los beneficiarios deben promocionar el financiamiento disponible para crear una cartera de proyectos. En los materiales de promoción, los beneficiarios deben resaltar las ventajas de los préstamos de la Sección 108, tales como plazos más largos y tasas de interés fijas. Los beneficiarios también deben tener en cuenta los requisitos del programa, incluidas las actividades elegibles.

CONSEJO RÁPIDO

Requisitos de los programas

Es probable que los prestatarios externos no conozcan en detalle los requisitos de la Sección 108. Se debe animar a los posibles prestatarios a que, en lugar de tratar de determinar por sí mismos si cumplen los requisitos, presenten información sobre sus proyectos al principio del proceso, de modo que el personal del programa o socios con experiencia puedan tomar la decisión. Si el proyecto es elegible, los posibles prestatarios deben mantener conversaciones adicionales o presentar los materiales de solicitud.

También recomendamos que los beneficiarios describan sus objetivos para el programa en los materiales de promoción, incluidas sus prioridades para los tipos de proyecto, las zonas geográficas destinatarias y los resultados equitativos deseados. El capítulo 4 proporciona orientación sobre el desarrollo de metas y estrategias del programa equitativas.

La promoción debe dirigirse a los prestatarios potenciales, así como a las partes interesadas locales que están vinculadas a los prestatarios. Dependiendo del programa, los prestatarios potenciales pueden incluir organizaciones de desarrollo con base comunitaria, instituciones financieras de desarrollo comunitario, desarrolladores de bienes raíces o empresas comerciales. Otras partes interesadas pueden incluir banqueros, abogados, agentes de bienes raíces comerciales, inversionistas filantrópicos y organizaciones de desarrollo económico y empresarial.

Convocatorias abiertas

La mayoría de los beneficiarios promocionan sus programas mediante convocatorias abiertas para que posibles prestatarios presenten sus proyectos. Esto favorece una sólida cartera de proyectos, con prestatarios que aporten proyectos elegibles ajustados a sus calendarios de desarrollo.

Las convocatorias abiertas suelen publicarse en sitios web junto con otras oportunidades de fondos y financiamientos públicos. Para los beneficiarios, esto incluye los sitios web de sus departamentos de desarrollo comunitario y económico o los sitios web de agencias asociadas, como autoridades de reurbanización o comisiones de planificación regional.



ESTUDIO DE CASO

Sitio web del programa de la Sección 108

La ciudad de Toledo, Ohio, mantiene en su sitio web una página dedicada a promover su fondo de préstamos de la Sección 108 a posibles prestatarios. Esta página web ofrece una breve descripción general de los beneficios de los préstamos de la Sección 108, presenta las actividades elegibles y provee ejemplos de proyectos elegibles. También presenta una serie de preguntas y un mapa interactivo para ayudar a los prestatarios potenciales a determinar si el financiamiento de la Sección 108 es una buena opción para sus proyectos. Para aquellos interesados en buscar financiamiento de la Sección 108, la página incluye un enlace a un formulario de solicitud previa donde los posibles prestatarios pueden presentarse y comunicar sus proyectos a la ciudad.

Source(s):

[Section 108 Financing](#) on the city of Toledo's website

Photo ("Old Orchard neighborhood.") by [Smithr1981](#) courtesy of Wikipedia under the [CC BY-SA 3.0](#) license

Para mejorar el proceso de convocatoria abierta, recomendamos que los beneficiarios organicen un foro anual para que los prestatarios potenciales y otras partes interesadas puedan informarse sobre el programa de la Sección 108 y conocer los puntos destacados de los proyectos del año anterior.

Solicitudes de propuestas

Los beneficiarios también pueden convocar proyectos para préstamos de la Sección 108 mediante una solicitud de propuestas (RFP, por sus siglas en inglés) o un proceso similar. Las RFP son herramientas útiles para oportunidades específicas o prioridades estratégicas. Por ejemplo, un beneficiario puede emitir una RFP para reurbanizar un gran terreno comercial de propiedad pública en un vecindario de bajos ingresos, ofreciendo tanto el terreno como un préstamo de la Sección 108 como incentivos a posibles desarrolladores.

Las RFP limitan los tipos de proyecto y los calendarios de proyectos potenciales, por lo que los beneficiarios deben considerar limitar los fondos de préstamos de la Sección 108 dedicados a las RFP para que los fondos restantes estén disponibles para otras oportunidades de proyectos a medida que surjan.



Selección

El proceso de selección implica una revisión detallada de la elegibilidad y capacidad crediticia del proyecto. La revisión de elegibilidad confirma el cumplimiento de los requisitos de la Sección 108 y otros requisitos federales, mientras que la evaluación crediticia confirma el cumplimiento de los criterios de evaluación financiera, como se describe en la solicitud al fondo de préstamos. Para seleccionar proyectos con éxito, los beneficiarios deben tener la capacidad de realizar ambos tipos de revisión.

Recomendamos que el proceso de selección comience con una solicitud previa o una conversación con el posible prestatario. A través de la solicitud previa, los beneficiarios deben tratar de identificar con rapidez cualquier problema de elegibilidad o crédito. Los beneficiarios también deben determinar si el proyecto promueve los objetivos del fondo de préstamos y los resultados deseados en materia de equidad. Con fundamento en los objetivos del programa y cualquier problema de elegibilidad o crédito, los beneficiarios deben decidir si invitan al prestatario a presentar una solicitud completa para el financiamiento para proyectos.

Como parte de esta solicitud, el posible prestatario debe presentar cualquier información adicional que sea necesaria para demostrar su conformidad con los requisitos de elegibilidad y crédito del fondo de préstamos. El nivel de detalle debe ser proporcional al tamaño, el alcance y la complejidad del proyecto. Por ejemplo, en Toledo, la ciudad solicita documentación adicional para proyectos que solicitan más de \$1 millón en financiamiento de la Sección 108, tal como estados financieros preparados por un contador público certificado y tasaciones realizadas por un tasador independiente autorizado.

Evaluación crediticia

El capítulo 5 describe los criterios clave de evaluación financiera con más detalle. En resumen, los beneficiarios deben revisar la documentación sobre la viabilidad y las finanzas del proyecto, las fuentes de garantía, la experiencia de gestión del prestatario y su capacidad financiera y crediticia para asegurar que cumpla con los criterios de evaluación financiera establecidos en la solicitud del fondo de préstamos.

Revisión de elegibilidad

Para ser elegibles, los beneficiarios deben determinar si el proyecto cumple los requisitos de una actividad elegible y un objetivo nacional enumerados en la solicitud del fondo de préstamos. Si la actividad elegible es una actividad Especial de Desarrollo Económico, el proyecto también deberá cumplir con las “Guías y objetivos para la evaluación de costos de proyecto y requisitos financieros” de HUD, en el Apéndice A de 24 C.F.R. parte 570, así como con los estándares de beneficio público de HUD, una cantidad máxima en dólares en financiamiento de la Sección 108 por cada empleo creado o conservado o por persona LMI atendida.

Además, los beneficiarios deben determinar los tipos de gasto que son admisibles, según la actividad elegible y la categoría de prestatario, para el financiamiento de la Sección 108. Por ejemplo, para la construcción de un nuevo proyecto de uso mixto a cargo de un desarrollador con fines de lucro, la Sección 108 solo puede financiar la construcción vertical del componente comercial del proyecto. La Tabla V proporciona orientación sobre los costos elegibles y ofrece otras consideraciones clave al determinar la actividad elegible para un proyecto. Consulte la Guía de actividades elegibles de CDBG para obtener más información.



Tabla V. Actividades elegibles de la Sección 108

Actividades elegibles	Requisitos*	Objetivos nacionales	Consideraciones*
Adquisición de bienes inmuebles	• Terreno, derechos aéreos, servidumbres, derechos sobre el agua, derechos de paso, edificios y demás propiedad inmueble, mejoras, intereses en otra propiedad inmueble • Por el beneficiario o una entidad sin fines de lucro pública o privada (compra, arrendamiento a largo plazo (15 años), donación, etc.) • Si es una nueva construcción, debe estar ya terminada y a la venta en el mercado libre • Los costos elegibles incluyen los costos necesarios para llevar a cabo la adquisición (es decir, costos indirectos y tarifas relacionadas), pero no incluyen los costos de equipos móviles, muebles o maquinaria (elegibles bajo Desarrollo Económico Especial)	• Cualifica en función del uso de la propiedad después de la adquisición • Por ejemplo, si se adquiere una propiedad multifamiliar existente y la propiedad se mantiene como vivienda, utilice el objetivo nacional de vivienda de LMI • También podría aplicarse la eliminación de arrabales y áreas en deterioro, si se ubica en un área de renovación urbana designada localmente	• Si la propiedad adquirida se transfiere a otra entidad, la propiedad debe venderse a la entidad por su valor actual en el mercado, a menos que la propiedad continúe cumpliendo un objetivo nacional • Personas desplazadas sujetas a asistencia uniforme para la reubicación • Es posible que se requiera rehabilitación adicional para la propiedad, lo cual podría ser elegible bajo otra actividad (es decir, rehabilitación de vivienda) • Aplican las pautas de evaluación financiera
Rehabilitación de viviendas	• Edificios de propiedad privada o pública y mejoras para fines residenciales, incluidas las viviendas públicas para personas LMI y unidades prefabricadas (si forman parte de viviendas permanentes) • Asistencia a entidades lucrativas o sin fines de lucro • Los costos elegibles incluyen los costos de adquisición, costos directos e indirectos, refinanciamiento (si es necesario), sistemas y elementos estructurales (calefacción, rociadores, etc.), conservación, acueductos y alcantarillados, accesibilidad, infraestructura accesoria, conversiones y preservación histórica	• Vivienda LMI (el alquiler debe ser razonable) • <i>Slums or Blight Area</i> (por área) • <i>Slums or Blight Spot</i> (lugar específico)	• Ocho (8) unidades o más unidades la ley Davis Bacon • Si es de uso mixto, decida cómo apoyar el proyecto: comercial, vivienda o ambos • 51% de las unidades ocupadas por hogares LMI • Alquileres asequibles, generalmente al precio justo en el mercado • Aplican las pautas de evaluación financiera

Tabla V. Actividades elegibles de la Sección 108

Actividades elegibles	Requisitos*	Objetivos nacionales	Consideraciones*
Actividades especiales de desarrollo económico	- Adquisición, construcción, rehabilitación, reconstrucción o instalación de edificios o equipos comerciales/industriales por el recipiente o subrecipiente – 24 C.F.R. 570.203(a) - Debe ser una entidad pública o sin fines de lucro, y no puede financiar elementos, muebles o equipos (FFE, por sus siglas en inglés) - Asistencia a empresas lucrativas (hoteles, supermercados, fábricas, etc.) – 24 C.F.R. 570.203(b) - Debe ser una entidad lucrativa con estructura de propiedad confirmada, y los costos de FFE son elegibles	- Por lo general, empleos de LMI, y el beneficiario deben monitorear por un período de tiempo razonable (incluso aunque se cumpla el objetivo de empleos), pero puede cumplir los requisitos para acogerse a la presunción, lo cual reduce los requisitos de documentación - Potencialmente, arrabales y áreas en deterioro	- Genera requisitos de beneficio público y evaluación financiera voluntaria (24 C.F.R. 570 Apéndice A) - La ley Davis Bacon aplica a contratos de construcción de más de \$2,000
Instalaciones públicas / Mejoras	El beneficiario o la entidad sin fines de lucro puede adquirir, construir, reconstruir, rehabilitar o instalar instalaciones y mejoras públicas - Debe estar abierto al público	- Área de servicio LMI (principalmente residencial y 51% de los hogares son LMI) - Se debe documentar su naturaleza, ubicación, accesibilidad, instalaciones similares y los límites de su área de servicio	- La ley Davis Bacon aplica a contratos de construcción de más de \$2,000 - Las mejoras de infraestructura deben ser de propiedad pública en el momento en que se financian / completan - Los costos generales de mantenimiento u operación no son elegibles

* Aplican otros requisitos y consideraciones.

RECURSO

Actividades elegibles de la Sección 108

El *manual Basically CDBG* ofrece más información sobre las actividades elegibles:

- [Capítulo 8: Desarrollo económico y la Sección 108](#)

Preparación

Para cada proyecto que pase el proceso de selección, los beneficiarios deben preparar un memorando de crédito o un documento similar que demuestre el cumplimiento del proyecto con los requisitos de elegibilidad y crédito. HUD describe los componentes clave del memorando de crédito en sus guías de evaluación financiera para préstamos inmobiliarios y comerciales a prestatarios externos, incluidos en el capítulo 5.

Además de las determinaciones sobre la actividad elegible y el objetivo nacional, el paquete también debe incluir documentación del cumplimiento de otros requisitos federales, como evaluación ambiental, normas laborales, asistencia para la reubicación y vivienda justa. Para los requisitos de crédito, el paquete debe incluir estados financieros que demuestren el cumplimiento de los criterios de evaluación financiera. Por último, debe incluir todos los demás anejos relevantes, como tasaciones y esquemas de diseño.

Cierre

Los procedimientos de cierre del préstamo varían dependiendo de si el beneficiario recurre a los fondos para proyectos dirigidos por una entidad pública en una transacción de Nivel I o presta los fondos a una organización, desarrollador o empresa externa en una transacción de Nivel II.

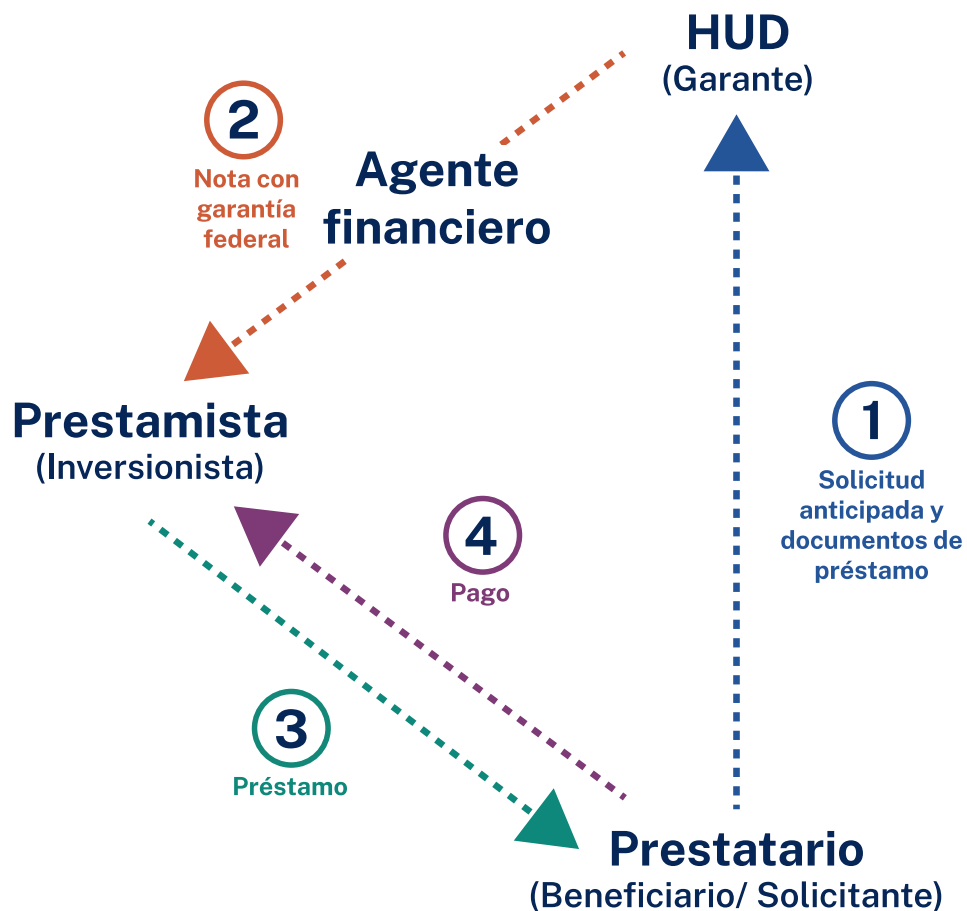


Transacciones de Nivel I

En una transacción de Nivel I, el beneficiario toma fondos prestados. En la gráfica, el beneficiario es el prestatario que solicita una garantía de HUD. HUD proporciona la garantía al agente financiero, que coordina con los inversionistas. El agente financiero facilita los fondos del préstamo al prestatario y el prestatario paga el préstamo al agente financiero, de acuerdo con el plan de amortización.

Una vez se aprueba, HUD administra el cierre de las transacciones de Nivel I, tanto para financiamiento provisional como para conversión a financiamiento permanente, en la próxima subasta pública. HUD prepara los documentos de cierre estándar de Nivel I, mientras que el beneficiario proporciona un dictamen jurídico y, según los requisitos locales, una resolución del consejo.

Figura VI. Transacciones de Nivel I - Flujo de fondos: Proyecto del solicitante



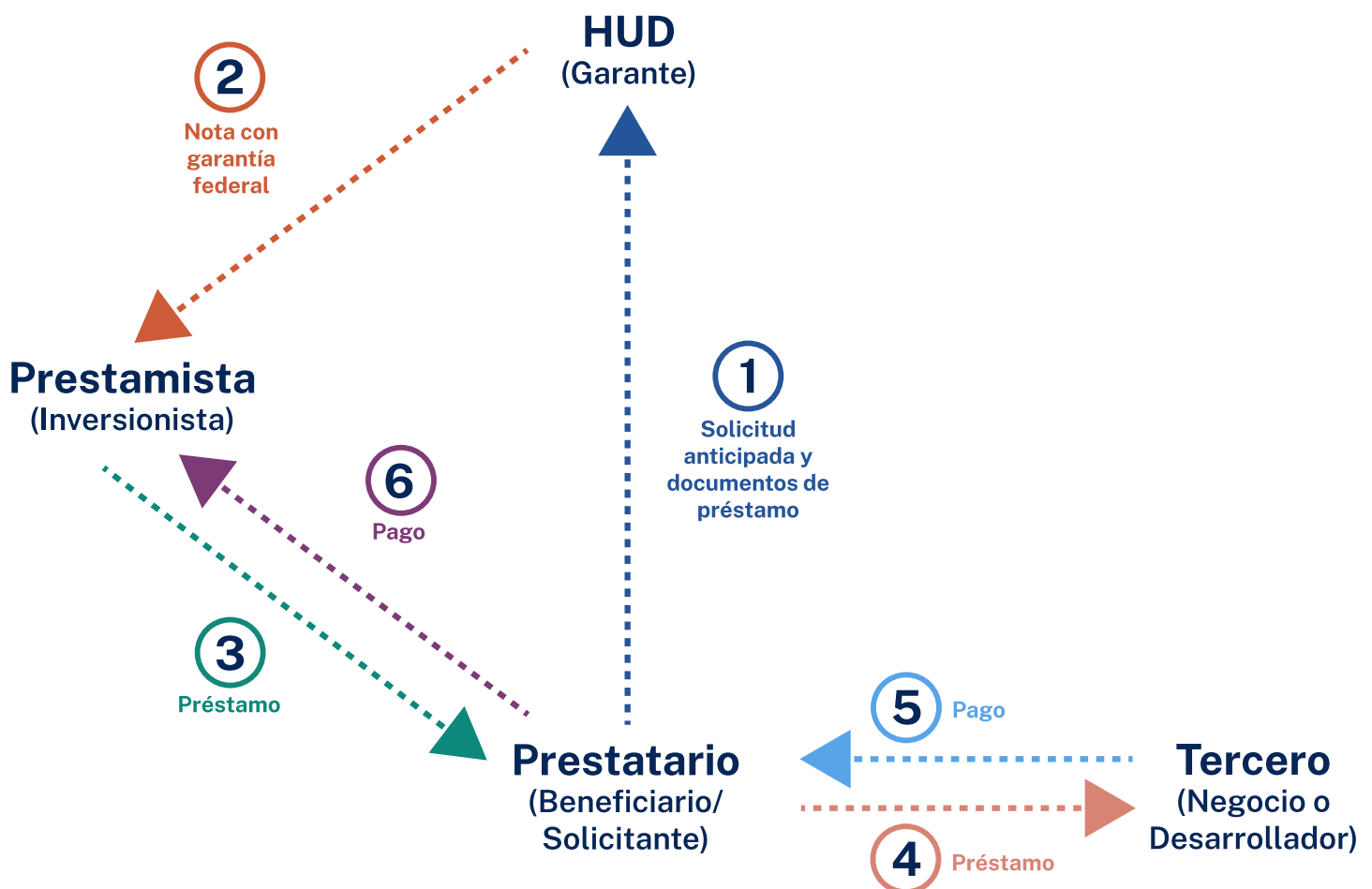
Adaptado de [diapositivas de Basically CDBG](#) de HUD

Transacciones de Nivel II

En una transacción de Nivel II, el beneficiario se mantiene como prestatario y sigue el mismo proceso que en una transacción de Nivel I con HUD, el agente financiero y los inversionistas. Sin embargo, las transacciones de Nivel II conllevan un paso adicional en el que el beneficiario presta los fondos a un tercero, el tercero le paga al beneficiario y luego, el beneficiario le paga al agente financiero.

En una transacción de Nivel II, el beneficiario deberá recurrir a su propio asesor legal o a un abogado externo para la preparación de los documentos de cierre. Los documentos varían según el tipo de proyecto, pero suelen incluir un contrato de préstamo, un pagaré, un acuerdo de creación de empleos, una escritura de fideicomiso o hipoteca, una declaración de financiamiento UCC y un formulario de gravamen general o garantía.

Figura VII. Transacciones de Nivel II - Flujo de fondos: Proyecto de tercero



Adaptado de [diapositivas de Basically CDBG](#) de HUD

Aprobación

Antes de presentar el paquete a HUD, los beneficiarios deben seguir su proceso de aprobación interno para los préstamos de la Sección 108. El proceso puede involucrar al personal, funcionarios electos, un comité de préstamos o una combinación de estos. Los beneficiarios deben determinar los requisitos locales e incluir el proceso de aprobación interno en los procedimientos para el sistema de ejecución de préstamos.

Una vez el paquete esté preparado y aprobado internamente, puede presentarlo a HUD para su revisión y aprobación. Por lo general, el personal de la oficina local de HUD evalúa tanto la elegibilidad como la calificación crediticia del proyecto. Sin embargo, el personal de la Sección 108 de HUD a nivel nacional también suele contribuir a la revisión. Los beneficiarios deben presentar el paquete tanto en la oficina local como en la oficina nacional de HUD, para facilitar la coordinación.

Dependiendo de la calidad de la selección que haga el beneficiario y de la integridad del paquete de préstamos, la aprobación de proyectos para fondos de préstamos suele tomarle a HUD de dos a tres meses.

CONSEJO RÁPIDO

Comunicación con HUD

Al igual que con la solicitud del fondo de préstamos, los beneficiarios deben comunicarse con el personal de la oficina local y la sede central de HUD antes de presentar el memorando de crédito para un proyecto. La comunicación debe comenzar durante el proceso de selección, especialmente si el beneficiario tiene preguntas o anticipa que HUD le hará preguntas sobre los requisitos de elegibilidad o de crédito. También debe ocurrir durante el proceso de preparación del paquete para informar a HUD sobre cualquier proyecto inminente que esté en línea con los objetivos del beneficiario para el fondo de préstamos.

Desembolso

Los beneficiarios deben contratar los servicios de un prestamista custodio para desembolsar los fondos del préstamo para transacciones de Nivel I y Nivel II. El prestamista custodio establece y administra las cuentas de custodia, que incluyen la cuenta de garantía del préstamo, la cuenta de pago del préstamo y, para transacciones de Nivel II, la cuenta de reserva.

Cuenta de garantía del préstamo

La cuenta de garantía del préstamo recibe los desembolsos del agente financiero y luego desembolsa los fondos al prestatario.

Cuenta de pago del préstamo

La cuenta de pago del préstamo maneja el flujo de efectivo a la inversa de como lo maneja la cuenta de garantía del préstamo. El prestatario deposita los fondos de pago en esta cuenta y luego, el prestamista custodio los transfiere al agente financiero, según el plan de pago.

En el caso de los préstamos de la Sección 108, generalmente hay dos pagos por año. El primero incluye el principal y los intereses, y el segundo es solo de intereses.

Cuenta de reserva

También conocida como cuenta “sweep”, la cuenta de reserva por lo general se establece para transacciones de Nivel II, para recibir cualquier diferencial sobre la tasa de interés que el beneficiario haya incluido en los términos del préstamo. La cuenta de reserva también puede recoger los pagos mensuales del prestatario externo para que estos acumulen intereses para el beneficiario durante el tiempo transcurrido entre los pagos semestrales al agente financiero. El beneficiario generalmente usa los intereses para financiar la administración del programa de la Sección 108 o una reserva para pérdidas de préstamos.

Gestión de cartera

Los beneficiarios deben establecer procedimientos para la gestión de cartera a largo plazo. Para cada préstamo, los beneficiarios deben documentar el cumplimiento de los requisitos federales, incluida la actividad elegible, el objetivo nacional y los estándares de beneficio público. También deben cobrar y contabilizar los pagos del préstamo y monitorear el valor de la garantía que asegura el préstamo.

Recomendamos que los beneficiarios realicen una revisión e inspección anual de cada préstamo para garantizar que los fondos se utilicen según previsto; que el proyecto esté en vías de cumplir cualquier requisito de beneficio público; y que la garantía ha mantenido su valor, con tasaciones actualizadas según sea necesario.

Cierre de archivos programáticos

Los archivos programáticos incluyen documentación de que el proyecto cumplió con los requisitos de elegibilidad y beneficio público. Una vez el proyecto cumple con estos requisitos, el beneficiario puede cerrar el archivo programático.

RECURSO

Estándares de beneficio público

Los beneficiarios pueden obtener más información sobre los estándares de beneficio público en:

- [Guide to National Objectives and Eligible Activities for State CDBG Programs, Appendix C: Public Benefit Standards del programa HUD Exchange](#)

Cierre de archivos financieros

Los archivos financieros incluyen estados contables y financieros, documentación de garantías y cualquier documento de reestructuración o ejecución hipotecaria. Los archivos financieros permanecen abiertos hasta que el préstamo se pague en su totalidad, por hasta un plazo de 20 años.

EXPLICACIÓN

Requisitos de estándares de beneficio público

Al igual que con CDBG, los estándares de beneficio público de la Sección 108 aplican a proyectos que cualifican como actividades especiales de desarrollo económico. Cuando los beneficiarios proyecten el beneficio público de un proyecto determinado, deberán documentar el método o razonamiento en que se basa dicha proyección. Por ejemplo, un prestatario espera que el desarrollo de un espacio comercial de 10,000 pies cuadrados genere veinte puestos de trabajo, o dos puestos por cada 1,000 pies cuadrados. Si, al final del período de amortización del préstamo, el espacio comercial solo genera 15 puestos de trabajo, o 1.5 empleos por cada 1,000 pies cuadrados, es probable que HUD no imponga una multa porque tanto la proyección original como el resultado final son razonables y demuestran un esfuerzo de buena fe. Los beneficiarios también deben documentar cualquier factor externo, tal como desastres naturales, que afecte los resultados de beneficio público y comunicarlos de inmediato a HUD.



Capítulo 7: Aprovechamiento de la Sección 108 con otras fuentes comunes de financiamiento

Introducción

Los fondos de préstamos de la Sección 108 son más efectivos cuando aprovechan otras fuentes de capital para promover proyectos de desarrollo transformadores y equitativos. Cuando se implementan de manera efectiva, los fondos de préstamos de la Sección 108 pueden servir de catalizador para aprovechar recursos públicos y privados para proyectos transformadores.

En este capítulo, analizamos las oportunidades para combinar la Sección 108 con otras fuentes comunes de financiamiento, incluido el crédito contributivo de nuevos mercados, el crédito contributivo para viviendas de bajos ingresos, el crédito fiscal histórico, el programa HOME, préstamos respaldados por garantías de la Administración Federal de Pequeños Negocios (SBA) y financiamiento privado. Para cada fuente, hemos destacado oportunidades que se pueden aprovechar, así como consideraciones importantes. Es importante señalar que varias de las fuentes que se exploran en este capítulo ofrecen ventajas contributivas a los inversionistas (por ej., los NMTC), mientras que otras proporcionan financiamiento directo para proyectos (por ej., HOME).

Fuentes de financiamiento público

El financiamiento y los fondos públicos suelen conllevar requisitos de elegibilidad y presentación de informes, plazos de solicitud y desarrollo, y estructuras para asegurar garantías y pagar préstamos que pueden o no ser compatibles con el programa de la Sección 108. Esta sección ofrece una visión general de varias fuentes comunes de financiamiento público para orientar las decisiones de los beneficiarios en cuanto al uso de los fondos de préstamos de la Sección 108.

EXPLICACIÓN

Fuentes de financiamiento exentas de impuestos

Los préstamos de la Sección 108 no pueden ser subordinados al financiamiento exento de impuestos; por lo tanto, esta Guía no proporciona detalles sobre las fuentes de financiamiento público exentas de impuestos, tales como bonos municipales, bonos de financiamiento por incremento de impuestos (TIF) (no sujetos a impuestos) o el crédito contributivo para viviendas de bajos ingresos (LIHTC) del 4%.

Sin embargo, la Sección 108 puede aprovechar el financiamiento público exento de impuestos al contribuir a proyectos relacionados. Por ejemplo, un beneficiario puede usar financiamiento TIF para desarrollar infraestructura pública en un distrito TIF y luego, un préstamo de la Sección 108 para sufragar la construcción de un edificio de oficinas en el distrito.

La ciudad de Sacramento utilizó el programa de garantía de préstamos de la Sección 108 para proporcionar financiamiento complementario para un importante proyecto de remodelación de viviendas que utilizó el programa 4% LIHTC. La Sección 108 se utilizó para cubrir los costos de infraestructura asociados con el desarrollo, incluidas las obras de construcción, un parque público, un jardín comunitario, coordinación de servicios públicos, permisos externos y supervisión de todas las mejoras.

Source(s):

<https://files.hudexchange.info/course-content/section-108-loan-guarantee-program-webinar-series-leveraging-section-108-with-lihtcs/Leveraging-Section-108-with-LIHTCs-Case-Study-1.pdf>

Programa de Crédito Contributivo de Nuevos Mercados (NMTC)

El Programa de Crédito Contributivo de Nuevos Mercados (NMTC) proporciona créditos contributivos federales a los inversionistas que inviertan en proyectos de desarrollo económico elegibles en comunidades de bajos ingresos o que beneficien a poblaciones de bajos ingresos. Al igual que la Sección 108, los NMTC pueden servir como financiamiento complementario para proyectos que promueven resultados equitativos y que tienen menos probabilidades de recibir financiamiento convencional.

Estructura de NMTC

La mayoría de las transacciones de NMTC están estructuradas como inversiones con apalancamiento. Los beneficiarios deben familiarizarse con las partes interesadas clave y la estructura básica del modelo con apalancamiento.

Las partes interesadas clave son: la entidad de desarrollo comunitario (CDE, por sus siglas en inglés), que recibe la asignación de NMTC del gobierno federal y administra

la transacción; el inversionista de crédito contributivo, que realiza una inversión de capital y recibe créditos contributivos; el prestamista de apalancamiento, que combina diversas fuentes de capital (préstamos, inversiones, subvenciones y donaciones) en un solo préstamo de apalancamiento con el que se realiza la transacción; el negocio cualificado activo en comunidades de bajos ingresos (QALICB, por sus siglas en inglés), que es quien en última instancia utiliza los fondos para un proyecto elegible; y el patrocinador del proyecto que representa al QALICB en la transacción, que puede ser el propio QALICB o una organización asociada sin fines de lucro o de desarrollo.

Los pilares de la estructura incluyen el fondo de inversión, que es propiedad y está controlado por el inversionista y combina el préstamo de apalancamiento y la inversión de capital como base para los créditos contributivos; y la sub-CDE, una subsidiaria legal de la CDE pero con participación del 99.99% por parte del inversionista. La sub-CDE recibe los fondos del fondo de inversión y los entrega al QALICB.

Tabla VI. Partes interesadas en el NMTC	
Término	Descripción
Entidad de desarrollo comunitario (CDE)	El CDE suele ser una institución financiera sin fines de lucro, como una CDFI. El CDE recibe una asignación de NMTC del gobierno federal y luego asigna los créditos contributivos a los proyectos. El CDE también participa en la estructura del NMTC como intermediario entre el inversionista de crédito contributivo y el patrocinador del proyecto.
Inversionista de crédito contributivo (Inversionista)	El inversionista de crédito contributivo suele ser un banco. El inversionista realiza una inversión de capital en un proyecto a cambio de créditos contributivos.
Prestamista de apalancamiento	El prestamista de apalancamiento suele ser un banco o una CDFI. El prestamista de apalancamiento prepara el préstamo de apalancamiento. Los beneficiarios pueden optar por participar en una transacción de NMTC como prestamista de apalancamiento utilizando financiamiento de la Sección 108 para el préstamo de apalancamiento.
Negocio cualificado activo en comunidades de bajos ingresos (QALICB)	Por lo general, el QALICB es un negocio. El QALICB es efectivamente el prestatario que recibe el préstamo de apalancamiento y la inversión de capital.
Patrocinador del proyecto (Patrocinador)	El patrocinador del proyecto suele ser una empresa, un desarrollador o una organización sin fines de lucro. El patrocinador es efectivamente el garante que representa al QALICB en la estructura de NMTC y administra la transacción en nombre del QALICB.

Tabla VII. Estructura de NMTC

Término	Descripción
Préstamo de apalancamiento	A excepción de la inversión de capital del inversionista de crédito contributivo, todas las demás fuentes de capital, incluidos préstamos, inversiones, subvenciones y donaciones, entran al fondo de inversión como un solo instrumento de deuda llamado préstamo de apalancamiento.
Fondo de inversión	El Fondo de inversión es propiedad y está controlado por el inversionista. El fondo de inversión incluye tanto el préstamo de apalancamiento como la inversión de capital del inversionista, y sirve de base para los créditos contributivos.
Sub-CDE	La sub-CDE es una subsidiaria legal de la CDE que generalmente es propiedad y está controlada en un 99.99% por el fondo de inversión. La sub-CDE recibe la combinación de inversión de capital y préstamo de apalancamiento del fondo de inversión y luego, desembolsa estos fondos al QALICB.

RECURSO

La Sección 108 y los créditos contributivos para nuevos mercados

HUD ofrece varios recursos sobre cómo combinar la Sección 108 con los Créditos Contributivos de Nuevos Mercados (NMTC):

- [Leveraging Section 108 with NMTCs](#)

Consideraciones sobre los NMTC

Elegibilidad

El programa de NMTC proporciona financiamiento para negocios activos, proyectos inmobiliarios comerciales o industriales, o proyectos inmobiliarios de uso mixto cuyo ingreso comercial excede el 20% del ingreso bruto de la propiedad. Todos estos tipos de proyectos son elegibles para préstamos de la Sección 108.

Asimismo, las inversiones de NMTC deben beneficiar a poblaciones y geografías con indicadores similares al objetivo nacional de CDBG en cuanto al beneficio LMI. Por ejemplo, para los proyectos que reciben NMTC y brindan servicios, uno de los criterios de elegibilidad exige que al menos el 50% de los servicios beneficien a personas LMI.

Si bien los dos programas tienen requisitos de elegibilidad compatibles, los beneficiarios deben aclarar los requisitos específicos para los préstamos de la Sección 108 con todas las partes interesadas en el NMTC y garantizar que se cumplan dichos requisitos.

Informes

Ambos programas exigen la presentación de informes sobre indicadores relacionados con los requisitos de elegibilidad. Sin embargo, dependiendo de cómo se haya integrado un préstamo de la Sección 108 a la estructura de NMTC, puede que la empresa o el desarrollador directamente responsable de cumplir los requisitos no sea parte del contrato del préstamo. Es posible que los beneficiarios deban preparar un contrato por separado específicamente para la presentación de informes de proyecto de la Sección 108.

Garantía

Al igual que los requisitos de presentación de informes, la estructura con apalancamiento de los NMTC complica las opciones de garantía para los préstamos de la Sección 108. También en este caso, dependiendo de cómo se integre un préstamo de la Sección 108 a la estructura, las opciones de garantía podrían verse limitadas. Los beneficiarios deben sopesar la tolerancia al riesgo con los resultados de capital y determinar el nivel de seguridad necesario para participar en la transacción.

Por otro lado, el combinar la Sección 108 con los NMTC puede mejorar el porcentaje de financiamiento de un proyecto para los prestamistas privados. El capital de NMTC y el préstamo de la Sección 108, cuando es subordinado, pueden abordar los déficits de financiamiento mientras se cumple con el LTV y otros requisitos del prestamista privado.

Pago

El pago del préstamo de apalancamiento suele estructurarse en siete años de pagos solo de intereses, a menudo con un pago final mayor en el año 7, aunque no existe ningún requisito para estructurarlo de esta manera. Esto no concuerda con la práctica habitual para los préstamos de la Sección 108. Por lo general, los préstamos de la Sección 108 requieren pagos de capital e intereses desde el principio. Además, los préstamos de la Sección 108 conllevan un período de 10 años de bloqueo durante el cual el prestatario no puede pagar el préstamo.

Para ayudar a los beneficiarios a abordar estos problemas, HUD aprueba 7 años de pagos de solo intereses para los proyectos de NMTC que también cualifiquen para préstamos de la Sección 108, y luego permite que el préstamo se amortice a lo largo del plazo restante (hasta el año 20). Mediante una cláusula de anulación, HUD también ha permitido que los proyectos realicen pagos globales antes del año 10 a una cuenta que luego paga el principal y los intereses por el resto del plazo del préstamo.

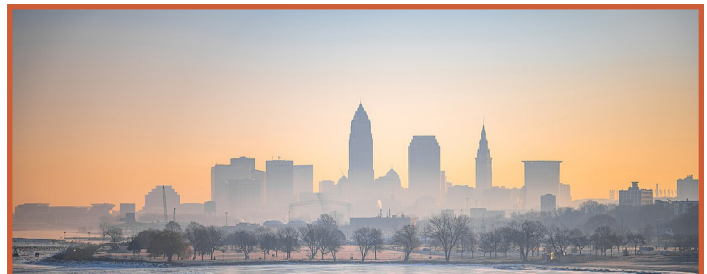
Calendario

Debido a su complicada estructura, las transacciones de NMTC requieren una participación sustancial de abogados y contables. Para evitar costosos retrasos, los beneficiarios deben asegurarse de que el préstamo de la Sección 108 esté debidamente estructurado y aprobado antes de contratar a los proveedores de servicios para preparar los documentos de NMTC.

Tres escenarios de transacciones de NMTC

Hay tres formas en que los préstamos de la Sección 108 pueden participar en una transacción de NMTC con apalancamiento. Los préstamos de la Sección 108 pueden integrarse a la estructura de NMTC como un préstamo directo (o préstamo con apalancamiento) al fondo de inversión o como un préstamo de origen para

el préstamo de apalancamiento y el fondo de inversión. Alternativamente, los beneficiarios pueden ofrecer la Sección 108 como un préstamo directo al QALICB fuera de la estructura de NMTC. Analizamos cada escenario y sus implicaciones para la presentación de informes del proyecto, la garantía y el pago.



ESTUDIO DE CASO

Préstamo directo al fondo de inversión de crédito contributivo de nuevos mercados

La ciudad de Cleveland, Ohio, otorgó un préstamo de la Sección 108 por \$8 millones, como préstamo de apalancamiento para un acuerdo de crédito contributivo de nuevos mercados para el desarrollo de Green City Growers, una empresa de invernaderos hidropónicos perteneciente al grupo Evergreen Cooperatives. Como garantía, el fondo de inversión cedió a la ciudad parte de su participación en la sub-CDE. Luego, la ciudad firmó un contrato de agencia de garantías con el patrocinador del proyecto para garantizar que el proyecto cumpliría los requisitos de presentación de informes de la Sección 108 (las CDE fueron el consejo nacional de desarrollo y PNC Bank; el inversionista fue PNC Bank).

Source(s):

[Combining NMTCs and Section 108 Loans, pg. 9](#) from the HUD Exchange program; [NMTC Project Descriptions, pg. 22](#) from the New Markets Tax Credit Coalition; [Green City Growers Cooperative](#) on the Berusch Development Partners website; [Green City Growers](#) on the New Markets Tax Credit Coalition website

Photo ("Cleveland and Lake Erie in Winter:") by [Erik Drost](#) courtesy of Wikipedia under the [CC BY 2.0](#) license

Préstamo directo al fondo de inversión de NMTC

En este primer escenario, el préstamo de la Sección 108 es el préstamo con apalancamiento que agrupa todo el resto del capital en un solo préstamo al fondo de inversión, donde se une a la inversión de capital del inversionista de crédito contributivo como base para el crédito contributivo. Este escenario es ventajoso para el proyecto porque la estructura de apalancamiento requiere un préstamo de apalancamiento, y la Sección 108 probablemente ofrece mejores términos que otras fuentes de financiamiento.

Sin embargo, este escenario conlleva un mayor riesgo para el beneficiario. Como parte de la provisión del préstamo de apalancamiento al fondo de inversión, el beneficiario toma un interés en la sub-CDE como garantía, pero el inversionista aún controla el interés mayoritario. Luego, cuando la estructura de NMTC se liquida en el año 7, el beneficiario debe asegurarse de que se asigne una fuente alternativa de garantía al préstamo de la Sección 108.

Préstamo de origen al fondo de inversión NMTC

En este escenario, el préstamo de la Sección 108 se otorga al patrocinador del proyecto o a un afiliado. El préstamo pasa a formar parte del capital que se incluye en el préstamo de apalancamiento y luego se integra al fondo de inversión. Este escenario aún permite que el proyecto incluya el préstamo de la Sección 108 como parte de la base para el crédito contributivo, pero el proyecto debe encontrar un prestamista de apalancamiento alternativo.

Para el beneficiario, este escenario es menos complicado. El patrocinador del proyecto o afiliado es responsable de la presentación de informes y proporciona una garantía para el préstamo. Pero el beneficiario aún necesita estructurar el préstamo de la Sección 108 para cumplir con el calendario de pago de NMTC.

ESTUDIO DE CASO

Préstamo de origen a un fondo de inversión de crédito contributivo de nuevos mercados

En 2013, la ciudad de Boston, Massachusetts, otorgó un préstamo de la Sección 108 de \$3.2 millones para un acuerdo de crédito contributivo de nuevos mercados (NMTC) para el desarrollo del Bornstein and Pearl Food Production Center, una planta de elaboración de alimentos e incubadora de restaurantes. La ciudad concedió el préstamo al inquilino principal, Commonwealth Kitchen, una filial de Dorchester Bay Economic Development Corporation (DBEDC), patrocinador del proyecto y propietario del edificio. El préstamo de la ciudad se combinó con otros préstamos y subvenciones para un préstamo de apalancamiento de \$9.8 millones al fondo de inversión, que fue preparado por el primer prestamista hipotecario, BlueHub Capital. Dado a que el préstamo de la Sección 108 se hizo al inquilino principal, la garantía incluía un interés de garantía en la hipoteca de interés arrendatario del inquilino, además de una participación en la sub-CDE. En 2020, luego del período de cumplimiento de NMTC de 7 años, DBEDC vendió el edificio a Commonwealth Kitchen, y este pagará el principal y los intereses del préstamo de la Sección 108 durante los 13 años restantes en el plazo del préstamo (las CDE fueron Local Initiatives Support Corporation [LISC] y PNC Bank, y el inversionista fue PNC Bank).

Source(s):

[Combining NMTCs and Section 108 Loans, pg. 10](#) from the HUD Exchange program, [Unlocking the Power of NMTC, slides 5-6](#) from HUD; [Abello, Oscar. A Recipe to Build Accessible Space for Food Business in a Redlined Neighborhood](#) available on Next City, [New Markets Tax Credits](#) on Klein Horning website; [Redream, Build, Plan: Restoring America's Local Food Systems](#) from the Council of Development Finance Agencies; [Advancing Local Food Systems Through Development Finance](#) from the Council of Development Finance Agencies

Préstamo directo fuera de la estructura de NMTC

En este escenario, el préstamo de la Sección 108 se otorga directamente al negocio cualificado, o QALICB, fuera de la estructura de NMTC. Esto es menos ventajoso para el proyecto porque el préstamo no se puede aprovechar dentro de la estructura de NMTC, lo que reduce la base de crédito contributivo y la inversión de capital del inversionista.

Para los beneficiarios, este escenario es similar a los préstamos de la Sección 108. El QALICB proporciona garantía para el préstamo, la cual suele ser un gravamen sobre bienes inmuebles o activos. El QALICB es directamente responsable de la presentación de informes del proyecto como parte del contrato del préstamo de la Sección 108. Los términos del préstamo también pueden seguir los planes de pago típicos de la Sección 108.

Programa de Créditos Contributivos para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC)

El Programa de Créditos Contributivos para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) ofrece créditos contributivos federales a los inversionistas que aporten capital a proyectos de vivienda asequible elegibles que beneficien a hogares de bajos ingresos. A tono con los objetivos de la Sección 108, LIHTC proporciona financiamiento complementario a proyectos que mejoren las oportunidades de vivienda para residentes de bajos ingresos y que promuevan la equidad.

Los estados conceden el crédito LIHTC competitivo de un 9% a los desarrolladores mediante un proceso anual de solicitudes. El LIHTC del 4% se combina con bonos públicos exentos de impuestos y no se aborda en este capítulo.

RECURSO

La Sección 108 y los créditos contributivos para viviendas de bajos ingresos

HUD ofrece varios recursos sobre la combinación de la Sección 108 con los Créditos Contributivos para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC):

- [Leveraging Section 108 with LIHTCs](#)



ESTUDIO DE CASO

Préstamo directo fuera del fondo de inversión de crédito contributivo de nuevos mercados

En 2016, la ciudad de Lexington, Kentucky, otorgó un préstamo de la Sección 108 por \$6 millones directamente a un desarrollador para la conversión y remodelación del histórico edificio del First National Bank en el centro de Lexington. Este edificio, cuya construcción data de 1913, es un monumento nacional de Lexington. Luego de haber permanecido vacío por décadas, el edificio fue convertido en un hotel museo en 2016, con 88 habitaciones, un espacio de museo y un restaurante.

El proyecto utilizó una combinación de mecanismos de financiamiento además del préstamo de la Sección 108, incluso financiamiento privado, créditos fiscales históricos federales, créditos contributivos de nuevos mercados, incentivos estatales al turismo y financiamiento por incremento de impuestos. Como garantía, la ciudad comprometió fondos CDBG, así como el 80% de los nuevos ingresos por impuestos sobre la propiedad y sobre la nómina durante 20 años. Tras un breve cierre del hotel durante la pandemia de COVID-19, HUD ofreció a la ciudad una opción de refinanciamiento con pagos de intereses solamente por varios años, lo cual aplazaría los pagos del principal. En última instancia, esto evitó que el beneficiario incumpliera el préstamo de la Sección 108.

Source(s):

Adaptive Reuse p. 8–9 from Enterprise Community Partners: [Section 108 Loan Guarantee Program Project Summaries - FY 2014](#) from HUD (pg. 5); [Garcia, Teresa. Four Reasons HUD's Section 108 Program Works with Historic Tax Credits](#) on the Novogradac website; [Fortune, Beverly. Lexington council approves \\$1 million loan for 21c Museum Hotel](#) from the Lexington Herald Leader.

Photo ("Downtown Lexington, Kentucky. The Lexington Financial Center (blue building) is the city's tallest") by [Madgeek1450](#) courtesy of Wikipedia under the [Public Domain](#) license

Consideraciones sobre los LIHTC

Elegibilidad

LIHTC tiene requisitos de elegibilidad específicos que difieren de los requisitos de la Sección 108 pero pueden ajustarse a ellos. El criterio mínimo es que el 20% de las unidades se alquilen a hogares LMI; sin embargo, los proyectos que reciben el crédito LIHTC competitivo del 9% suelen atenerse al mínimo de la Sección 108, que es el 51% de las unidades. En el caso de LIHTC, el precio de alquiler asequible se determina mediante un cálculo basado en el ingreso medio en el área. La Sección 108 tiene normas flexibles para los alquileres asequibles y, por lo tanto, puede adoptar las normas de LIHTC.

Si bien los requisitos de asequibilidad son compatibles con la Sección 108, el tipo de proyecto más frecuente es la nueva construcción de viviendas asequibles, que solo es elegible para la Sección 108 en ciertas circunstancias. Si el nuevo desarrollo es de uso mixto, entonces la Sección 108 puede financiar el componente

comercial. Los préstamos de la Sección 108 también pueden contribuir directamente a la nueva construcción de viviendas asequibles si el proyecto está dirigido por una organización de desarrollo comunitario (CBD) sin fines de lucro como parte de un esfuerzo más amplio de rehabilitación del barrio, desarrollo económico en la comunidad o conservación de energía.

Para nuevos desarrollos de vivienda dirigidos por desarrolladores con fines de lucro o por organizaciones sin fines de lucro para otros fines, la Sección 108 puede financiar la adquisición del terreno, el despeje del espacio, las mejoras del solar, las mejoras de infraestructuras públicas adyacentes y los costos indirectos asociados con esas actividades. Para la adquisición, el despeje y las mejoras del sitio, el beneficiario debe adquirir y ser propietario del terreno y dirigir las obras. La normativa local sobre la disposición de terrenos podría complicar la venta del sitio a un desarrollador de viviendas asequibles específico. Los beneficiarios deben revisar las políticas y requisitos locales al respecto.

ESTUDIO DE CASO



Programa de Créditos Contributivos para Viviendas de Bajos Ingresos

La ciudad de High Point, en Carolina del Norte, otorgó un préstamo de la Sección 108 por \$650,000 para desarrollar un nuevo complejo de apartamentos de 72 unidades, el 100% de las cuales serían asequibles para hogares LMI. La ciudad utilizó el préstamo de la Sección 108 para adquirir el terreno y realizar mejoras al lugar. Luego, la ciudad transfirió la propiedad al desarrollador. Para esta transacción, el préstamo de la Sección 108 ocupaba tercer lugar, después de la hipoteca comercial y un producto de préstamo estatal para viviendas asequibles. HUD accedió a este orden de prioridad porque todos los préstamos tenían un porcentaje de financiamiento del 80% o menos.

Debido a que el proyecto era de alta prioridad, la ciudad inicialmente presentó una carta de intención para comprometer fondos HOME como parte del proceso anual competitivo de solicitudes en el estado para LIHTC y otros programas de financiamiento de vivienda. Luego de que el proyecto recibiera una adjudicación LIHTC, la ciudad decidió ofrecer un préstamo de la Sección 108 por la misma cantidad para el proyecto, con el fin de conservar los fondos HOME para otros proyectos.

Source(s):

[Section 108 Loan Guarantee Program Case Study: Avondale Trace Apartments - Section 108 and LIHTCs](#) from the HUD Exchange program

Photo ("Downtown High Point") by [Exwhysee](#) courtesy of Wikipedia under the [CC BY-SA 3.0](#) license

Para toda actividad relacionada con nueva construcción, los beneficiarios deben documentar la actividad elegible y el objetivo nacional, demostrar que los usos permitidos figuran en el presupuesto del proyecto y luego, garantizar que los desembolsos de construcción se ajusten al presupuesto, con facturas que correspondan con la actividad elegible. Aunque un préstamo de la Sección 108 solo pueda financiar un aspecto limitado de un proyecto, dicho préstamo puede incluirse de todos modos en la base para los créditos contributivos, lo que aumenta el capital potencial del proyecto.

Si bien es común que LIHTC financie nuevos proyectos de vivienda asequible, es más común aún que la Sección 108 financie proyectos de rehabilitación de viviendas, incluida la conversión de edificios de uso comercial o industrial a uso residencial. Los proyectos de rehabilitación pueden recibir y reciben LIHTC, y existen ejemplos de este tipo de proyecto que aprovechan tanto LIHTC como la Sección 108.

Pago

LIHTC aporta un capital significativo a los proyectos de desarrollo de viviendas asequibles. En promedio, el capital de LIHTC asciende al 50% del costo total del proyecto¹). Como los proyectos LIHTC suelen disponer de suficiente flujo de efectivo, los beneficiarios pueden financiarlos con préstamos de la Sección 108 y conservar los fondos CDBG, HOME, fondos fiduciarios para la vivienda (HTF, por sus siglas en inglés) y otras subvenciones para los proyectos que no reciben LIHTC.

Garantía

Los préstamos de la Sección 108 suelen ser subordinados a fuentes privadas. Aunque por lo general, HUD permite esto, el proyecto aún debe cumplir con los umbrales de evaluación financiera de la Sección 108 para el pago y la garantía.

Calendario

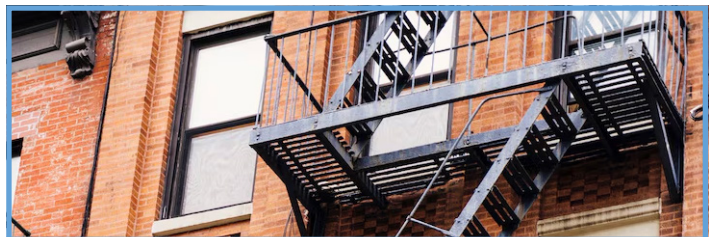
Los estados suelen otorgar los LIHTC una vez al año a través de un proceso competitivo. Los proyectos que reciben asistencia financiera local suelen recibir una valoración positiva. Si el proyecto es prioritario según los objetivos del programa de la Sección 108 del beneficiario, el beneficiario deberá buscar la aprobación de HUD

para el préstamo de la Sección 108 antes del periodo anual de solicitudes. Si el proyecto recibe LIHTC, debe seguir los requisitos estatales y federales en cuanto al calendario de desarrollo.

Programa de Crédito Fiscal Histórico (HTC)

El programa de Crédito Fiscal Histórico (HTC, por sus siglas en inglés) concede créditos contributivos federales a los inversionistas, incluidos propietarios y desarrolladores, que invierten en la conservación y rehabilitación de edificios históricos. Los proyectos elegibles pueden declarar hasta un 20% de los gastos admisibles para la exención de impuestos. Por ejemplo, si un proyecto elegible tiene \$1,000,000 en gastos admisibles, podría deducir \$200,000 de su obligación contributiva federal. Además del programa federal, varios estados también ofrecen HTC, que puede añadirse al ahorro en costos para los inversionistas.

La combinación del HTC y la Sección 108 ofrece una oportunidad excepcional. Los créditos contributivos están ampliamente disponibles, y su estructura es sencilla. Además, la posible cartera de proyectos continúa creciendo a medida que las estructuras de 50 años o más se vuelven elegibles para ser designadas edificios históricos.



RECURSOS

Créditos fiscales históricos

HUD ofrece varios recursos en materia de los Créditos Fiscales Históricos (HTC):

- [Leveraging Section 108 with OZ and HTC Financing](#)
- [Using the Historic Tax Credit for Affordable Housing](#)

Photo by freepik courtesy of Freepik

¹ [How the 9 Percent Tax Credit Program Works](#) de National Housing Conference.

Consideraciones sobre los HTC

Elegibilidad

Los proyectos de HTC pueden ser industriales, comerciales, residenciales o de uso mixto. Los proyectos que utilizan HTC podrían cualificar para préstamos de la Sección 108 como actividad elegible de Rehabilitación o actividad especial de desarrollo económico en apoyo de proyectos de vivienda, de uso mixto o comerciales. Si un proyecto se clasifica como una actividad especial de desarrollo económico, se activarán los criterios de evaluación financiera de beneficio público y del Apéndice A.

HTC no tiene requisitos para las poblaciones o zonas geográficas destinatarias, por lo que los proyectos solo deben considerar los requisitos de la Sección 108 en este sentido. Sin embargo, sí tiene requisitos en cuanto a la designación de estructura histórica. HTC solo aplica a edificios registrados como históricos o ubicados en un distrito histórico designado. Si la designación está pendiente, el beneficiario deberá incluir una cláusula de contingencia en el contrato de préstamo de la Sección 108 para rescindir el préstamo si el edificio o distrito no se designa como histórico.

Pago

Los proyectos de HTC deben generar ingresos, por lo que deberían tener flujo de efectivo para pagar un préstamo de la Sección 108.

Programa de Asociaciones de Inversión HOME (HOME)

El Programa de Asociaciones de Inversión HOME (HOME) otorga subvenciones a las jurisdicciones participantes en función de una fórmula, y estas se pueden utilizar de diversas maneras para promover la vivienda asequible. Los fondos de HOME se pueden utilizar como subvenciones, préstamos directos y garantías de préstamo para oportunidades de alquiler y compra de viviendas asequibles, así como asistencia para el alquiler.



ESTUDIO DE CASO

Programa de Crédito Fiscal Histórico

La ciudad de Indianápolis, Indiana, concedió un préstamo de la Sección 108 de \$4,650,000 para la rehabilitación y conversión de una antigua fábrica Ford en 132 unidades residenciales, de las cuales el 51% serán asequibles para los hogares LMI, además de 36,000 pies cuadrados de espacio para oficinas y locales comerciales. El préstamo de la Sección 108 se utilizó para la compra del terreno con el fin de adquirir la fábrica que pertenecía a Indianapolis Public Schools, un edificio adyacente de Ivy Tech Community College y otras propiedades menores en el área. Además de la Sección 108, el proyecto recibió HTC federal, créditos contributivos de revitalización industrial estatales y un bono TIF con garantía del desarrollador.

Source(s):

[Ford plant redevelopment may get even bigger](#) from the Indianapolis Business Journal; [Using Section 108 as a Financing tool with HTCs and OZ Equity slide 33](#) from the HUD Exchange program

Photo ("Aerial looking east northeast across downtown Indianapolis. The Indiana Statehouse is visible in the foreground.") by [tpsdave](#) courtesy of Wikipedia under the [CC0](#) license

RECURSOS

Programa de Asociaciones de Inversión HOME

HUD ofrece recursos sobre cómo combinar los fondos HOME con otras fuentes de financiamiento:

- [HOME y CDBG Guidebook](#)
- [Using HOME and HTF Funds within Opportunity Zones](#)

Consideraciones sobre HOME

Elegibilidad

Al igual que la Sección 108, el programa HOME puede financiar desarrollos de viviendas de alquiler asequibles, incluida la adquisición de terrenos, mejoras de sitios, rehabilitación y nuevas construcciones. La Sección 108 también puede contribuir a estas actividades; pero, como se menciona anteriormente para el programa LIHTC, solo puede aportar a nuevas construcciones de manera limitada.

Una diferencia clave entre estos programas es que HOME puede utilizarse en desarrollos de viviendas de alquiler independientemente del número o porcentaje de unidades asequibles, pero solo puede aportar fondos en proporción al número de unidades asequibles, con un límite de financiamiento por unidad. Por otro lado, la Sección 108 requiere que al menos el 51% de las unidades sean asequibles y no tiene un límite de préstamo por unidad asequible. Por lo tanto, la Sección 108 puede proporcionar financiamiento complementario más allá del límite de HOME.

HOME tiene un requisito adicional de que los proyectos incluyan una contrapartida del 25% de fuentes no federales para todos los fondos de HOME. La Sección 108 no puede aportar esta contrapartida ya que se considera una fuente de financiamiento federal.

En el caso de HOME, el precio de alquiler asequible se determina mediante un cálculo basado en el alquiler justo del mercado y los límites de alquiler aplicables. La Sección 108, al igual que CDBG, tiene normas flexibles para los alquileres asequibles, y los beneficiarios pueden optar por aplicar las normas de HOME, utilizar el alquiler justo del mercado o determinar precios de alquiler razonables mediante un estudio del mercado local.

RECURSO

REQUISITOS DE HOME

HUD dispone de más información sobre los requisitos aplicables de HOME:

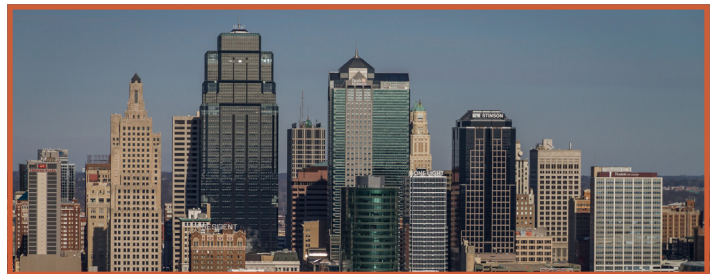
- [HOME Rental Housing on HUD Exchange](#)

Informes

Al igual que en la Sección 108, los proyectos que reciben fondos HOME deben cumplir con una serie de requisitos anuales de monitoreo y presentación de informes.

Garantía

HOME puede concederse en forma de subvención, pero lo más habitual es que se destine a proyectos de desarrollo como un préstamo en condiciones favorables (préstamo blando). Al igual que la Sección 108, al tratarse de un préstamo, el programa HOME requiere una evaluación financiera, que los beneficiarios pueden obtener para ambos programas a través del mismo proceso o sistema de ejecución de préstamos. En su calidad de préstamos blandos, los fondos HOME pueden subordinarse fácilmente a los préstamos de la Sección 108.



ESTUDIO DE CASO

Programa de Asociaciones de Inversión HOME

La ciudad de Kansas City, Missouri, otorgó un préstamo de la Sección 108 por \$1,300,000 para rehabilitar y convertir una antigua escuela en 46 unidades residenciales, de las cuales el 100% sería asequible para los hogares LMI. La ciudad también aportó \$266,026 en fondos HOME para subsidiar seis de las unidades. El proyecto además recibió LIHTC y HTC. El préstamo de la Sección 108 sirvió como primera hipoteca sobre la propiedad, con un préstamo subordinado concedido por un prestamista privado.

Source(s):

[Section 108 Loan Guarantee Program Project Summaries – Fiscal Year 2015 pg. 22](#) from the HUD Exchange Program; [Faxon School Apartments](#) on the Sunflower Development Group website

Photo ("Downtown") by Stephen Edmonds courtesy of Wikipedia under the [CC BY-SA 3.0](#) license

Programa de Garantía de Préstamos 7(a) de la Administración Federal de Pequeños Negocios (SBA 7(a))

Los programas de préstamos de la Sección 108 que tienen éxito se asocian con bancos locales para establecer una cartera y financiar proyectos. Los préstamos bancarios que complementan préstamos de la Sección 108 suelen estar garantizados por la Administración de Pequeños Negocios a través del Programa de Garantía de Préstamos 7 (a) (SBA 7 (a)). Como el principal programa de préstamos de la SBA, el SBA 7 (a) garantiza miles de millones de dólares en préstamos a pequeñas empresas cada año.

El SBA 7(a) proporciona garantías para préstamos de hasta \$5 millones; sin embargo, la mayoría de los préstamos avalados por el programa son de menos de \$500,000.² Para préstamos de menos de \$150,000, la SBA garantiza el 85% del monto del préstamo, y para préstamos mayores, garantiza el 75% hasta un máximo de \$3.75 millones. Al igual que en la Sección 108, estas garantías buscan facilitar el financiamiento de proyectos que no pueden contraer suficiente deuda con productos de préstamo convencionales.

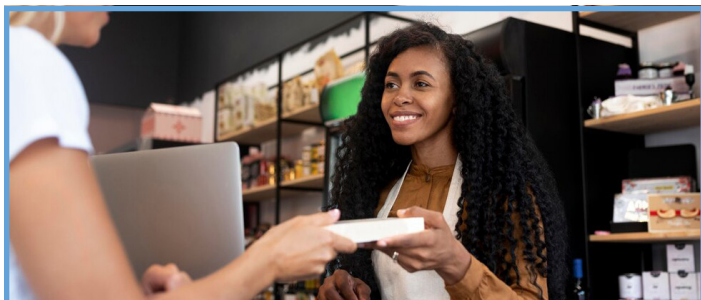
Elegibilidad

El programa SBA 7 (a) presta asistencia para la operación de pequeños negocios y no para proyectos inmobiliarios gestionados por desarrolladores. Al igual que la Sección 108, SBA 7 (a) puede financiar capital circulante; mobiliario, accesorios y suministros; maquinaria y equipo; y la adquisición o mejora de bienes inmuebles para operaciones comerciales. Tanto la Sección 108 como SBA 7 (a) pueden ayudar a refinanciar deudas existentes, con algunas salvedades. Por ejemplo, bajo CDBG, el refinanciamiento de deuda existente es elegible como parte de un proyecto de rehabilitación, pero no se permiten proyectos que solo conlleven refinanciamiento.

Una diferencia importante entre la Sección 108 y SBA 7 (a) es que el programa de la SBA solo asiste a pequeños negocios de hasta cierto tamaño, mientras que la Sección 108 puede apoyar a empresas de cualquier tamaño. Los criterios de tamaño para las garantías de préstamos de la SBA son específicos a cada industria y se calculan como la cantidad máxima de ingresos anuales generados por la empresa o el número máximo de empleados en la empresa.

Garantía

El programa SBA 7(a) tiene requisitos de garantía específicos con base en el monto del préstamo y el valor de los activos financiados u otros activos fijos. El préstamo garantizado por la SBA no puede asumir una posición subordinada en la garantía, por lo que es posible que los beneficiarios deban encontrar otras fuentes de garantía o negociar otras formas de garantía para los préstamos de la Sección 108.



RECURSO

Programa de Préstamos 7(a) de la SBA

Para obtener más información sobre el programa de préstamos 7(a) de la Administración de Pequeños Negocios, los beneficiarios pueden consultar el sitio web de la SBA:

- [7\(a\) Loan Program](#)

Photo by freepik courtesy of Freepik

² SBA Announces End-of-Year Capital Benchmarks Showing Historic Support for Small Businesses Under Administrator Guzman de la Administración de Pequeños Negocios.



ESTUDIO DE CASO

Garantías de préstamo de la SBA

El programa de préstamos de la Sección 108 para Atlantic City y el condado de Atlantic, en Nueva Jersey, estableció una asociación con un banco local. Los préstamos de la Sección 108 se limitan a \$400,000 o el 40% de los costos totales del proyecto, la cantidad que sea menor. La mayoría de los desarrolladores no pueden aportar el 60% del costo total del proyecto como capital, así que el banco concede préstamos garantizados por la SBA para la otra porción del costo del proyecto.

Photo ("Atlantic City in the fall.") by [Kealan Burke](#) courtesy of Unsplash under the [Unsplash](#) license

Financiamiento privado

La mayoría de los proyectos de la Sección 108 cuentan con financiamiento privado que por lo general ocupa la posición de primera hipoteca, mientras que la Sección 108 suele ocupar la segunda posición. La Sección 108 puede ayudar a atraer financiamiento privado adicional en parte porque los prestamistas privados no comparten el riesgo de pérdida por incumplimiento, gracias al compromiso de fondos CDBG, lo cual puede fomentar inversiones de mayor riesgo por parte de los prestamistas privados. Un estudio del Programa de Garantía de Préstamos de la Sección 108 realizado en 2012 observó que el financiamiento privado representaba la mayor fuente de fondos para los proyectos financiados con la Sección 108.³

Consideraciones sobre el financiamiento privado

Evaluación financiera

Los beneficiarios deben confirmar si el solicitante o desarrollador ha solicitado financiamiento privado de un prestamista comercial y si el prestamista comercial ha realizado su evaluación financiera y emitido un acuerdo firme para financiar el proyecto. Para proyectos con varias fuentes de financiamiento, incluido el financiamiento privado, los beneficiarios deben buscar que la garantía ocupe una posición de gravamen de mayor prioridad que las demás fuentes de financiamiento, en la medida de lo posible. Sin embargo, la Sección 108 puede subordinarse al financiamiento privado si el proyecto cumple con los criterios de evaluación financiera establecidos para el fondo de préstamos en términos de cobertura de deuda y porcentaje de financiamiento.

Acuerdos entre acreedores

El prestamista principal podría requerir un "acuerdo entre acreedores" que imponga restricciones en la capacidad de los prestamistas subordinados para tomar medidas sobre la garantía. Los beneficiarios deben estudiar estos acuerdos cuidadosamente para asegurarse de que pueden proteger sus intereses en caso de incumplimiento, mediante la solicitud de notificación previa de las acciones del prestamista principal y la oportunidad de corregir el incumplimiento, etc.

³ [Study of HUD's Section 108 Loan Guarantee Program](#) de HUD Exchange.



Capítulo 8: Conclusión y recomendaciones estratégicas para HUD

Esta Guía sirve como una hoja de ruta para utilizar el programa de Garantía de Préstamos de la Sección 108 de HUD con el fin de fomentar un desarrollo equitativo y transformador, dotando a los beneficiarios de CDBG y sus socios de las herramientas necesarias para comprender, obtener y aprovechar el financiamiento de la Sección 108.

Al seguir los marcos de referencia, las estrategias y las lecciones que se presentan en esta Guía, los beneficiarios podrán gestionar mejor las complejidades del programa de la Sección 108, maximizar el potencial de resultados equitativos y alinear sus proyectos con objetivos comunitarios más amplios. Los estudios de casos y ejemplos prácticos destacados a lo largo de la Guía ilustran el potencial transformador de la Sección 108 cuando se aprovecha de manera efectiva.

Como conclusión, esta Guía ofrece recomendaciones sobre el futuro del programa de la Sección 108, reconociendo que la mejora y adaptación continuas son esenciales para el éxito del programa. Las siguientes recomendaciones para HUD tienen por objeto mejorar el acceso, agilizar los procesos y garantizar que el programa siga respondiendo a las necesidades de las comunidades. Su intención es ayudar a HUD a fomentar una utilización más equitativa y provechosa del Programa de Garantía de Préstamos de la Sección 108.

Capítulo 1: Información sobre la Sección 108 y cómo aprovechar los beneficios para su comunidad

- Exhortar a los beneficiarios a buscar financiamiento de la Sección 108 al:
 - Añadir preguntas específicas sobre la Sección 108 en los formularios de eCon Planning Suite, plan consolidado y plan de acción anual
 - Proporcionar herramientas u otro apoyo para que el personal de la oficina local de HUD identifique a los beneficiarios que pueden beneficiarse de la Sección 108 y se comunique con ellos
- Proporcionar capacitaciones o seminarios web de rutina durante los ciclos del plan de acción anual y/o de planificación consolidada para educar a los beneficiarios sobre la Sección 108 y los servicios de asistencia técnica disponibles
- Promover el sitio web, los recursos educativos y la asistencia técnica de la Sección 108 de HUD
- Crear herramientas, plantillas o guías adicionales:
 - Proporcionar recursos sobre fuentes alternativas de garantía para préstamos de la Sección 108 que no sean fondos CDBG
 - Crear modelos de solicitud de ejemplo para métodos específicos a un proyecto y para fondos de préstamos
 - Crear herramientas para que los desarrolladores tengan en cuenta los requisitos específicos de cada proyecto (por ej., un árbol de decisiones con las consideraciones clave por tipo de actividad)

Capítulo 2: Decidirse a recurrir al financiamiento por fondo de préstamos de la Sección 108

- Crear guías informativas y otros recursos específicamente para educar a los líderes cívicos sobre los beneficios de la Sección 108 y sus usos en dinámicas de mercado específicas

Capítulo 3: Desarrollo de capacidades internas y externas para respaldar un fondo de préstamos de la Sección 108

- Ofrecer oportunidades de capacitación y aprendizaje entre pares para el personal que administra los programas de la Sección 108 en las agencias beneficiarias o asociadas
 - Desarrollar un plan de estudios específico para la Sección 108 basado en los recursos existentes de HUD sobre la Sección 108
 - Establecer una red de pares de la Sección 108 o un foro en línea para que los beneficiarios compartan lecciones aprendidas, así como las herramientas y procesos que han desarrollado
 - Ofrecer oportunidades de cooperación entre pares de la Sección 108 por región, actividades elegibles u otros elementos en común
- Crear recursos para los beneficiarios que decidan asociarse con otras agencias como subrecipientes, prestamistas o inversionistas filantrópicos
 - Crear una plantilla para los acuerdos de subrecipiente de la Sección 108
 - Elaborar estudios de caso sobre las mejores prácticas para involucrar a los subrecipientes en la administración del programa de la Sección 108
 - Crear conjuntos de herramientas para ayudar a los beneficiarios a atraer instituciones financieras o inversionistas filantrópicos

Capítulo 4: Establecimiento de un programa de préstamos de la Sección 108 basado en estrategias

- Elaborar estudios de caso sobre programas de la Sección 108 que hayan contribuido a planes de desarrollo equitativos, participado en asociaciones estratégicas y creado robustas carteras de proyectos
- Añadir una pregunta a la herramienta de solicitud de fondos de préstamos de la Sección 108 que ayude a los beneficiarios a evaluar oportunidades de desarrollo equitativo

Capítulo 5: Acceso al financiamiento bajo la Sección 108

- Estandarizar los requisitos y las expectativas para la solicitud de la Sección 108 entre el personal y las oficinas de HUD
- Establecer sistemas transparentes de aprobación de solicitudes y proyectos, como un portal en línea que haga seguimiento de las solicitudes presentadas y las revisiones y aprobaciones internas de HUD

Capítulo 6: Creación de un sistema de ejecución eficaz para un fondo de préstamos de la Sección 108

- Publicar y compartir los documentos estándar de cierre para transacciones de Nivel I y considerar la posibilidad de recopilar de los beneficiarios los documentos de cierre de transacciones de Nivel II para compartirlos como recurso
- Crear herramientas para facilitar la selección de proyectos, incluida la revisión de elegibilidad y crédito por tipo de proyecto
- Estandarizar los requisitos y expectativas para el memorando de crédito para proyectos individuales dentro de un fondo de préstamos de la Sección 108
- Crear una guía breve o un recurso similar que ilustre los cambios propuestos en las normas de CDBG y cómo afectan a la Sección 108
- Mantener un listado y conjunto actualizado de los formularios necesarios para el cierre de transacciones de Nivel I y Nivel II

Capítulo 7: Aprovechamiento de la Sección 108 con otras fuentes comunes de financiamiento

- Crear recursos, tales como guías breves, que proporcionen información clara y completa sobre cómo combinar la Sección 108 con otras fuentes de financiamiento público
- Crear recursos que proporcionen información detallada sobre los elementos comunes de la estructura de capital para proyectos de la Sección 108





Sobre Enterprise Community Partners

Enterprise es una organización nacional sin fines de lucro que existe para ayudar a millones de familias a encontrar un buen hogar. Apoyamos a las organizaciones de desarrollo comunitario de base, reunimos e invertimos capital para generar impacto, impulsamos políticas de vivienda en todos los niveles de gobierno y construimos y gestionamos comunidades por nuestra cuenta. Desde 1982, hemos invertido \$72,000 millones y construido 1 millón de hogares en los 50 estados, el Distrito de Columbia, Puerto Rico y las Islas Vírgenes de EE. UU., todo para hacer del hogar y la comunidad lugares de orgullo, poder y sentido de pertenencia. Únase a nosotros en enterprisecommunity.org.