

Introducción al programa New Markets Tax Credit  
*. . . un resumen*

Presentado por Guillermo Franco



*Community Capital Link*

# Agenda/Metas

---

## **Metas:**

- Entender cómo los créditos NMTC pueden ser de beneficio para proyectos de su comunidad
- Entender el proceso de obtener una adjudicación de NMTC

## **Agenda:**

- Resumen del programa
- Rondas de adjudicación
- Cómo funciona el programa
  - Funciones clave de los participantes del programa
  - Solicitantes y proyectos elegibles
- Costos y beneficios
- ¿Cómo se empieza?
- Preguntas adicionales

# Antecedentes del programa

---

## **El programa NMTC es una herramienta de financiamiento creada para promover las inversiones de capital privado en comunidades de ingresos bajos y cubrir déficits en el presupuesto de capital de los proyectos**

- Fue creado por el Congreso como parte de la ley Community Renewal Tax Relief Act del año 2000
- Codificado en la Sección 45D del Código de Rentas Internas
- Lo administra el Community Development Financial Institutions (CDFI) Fund del Departamento del Tesoro de EE. UU.
- Las adjudicaciones se determinan a base de un proceso muy competitivo de solicitud
- El Congreso autoriza anualmente \$3,500 millones; hasta la fecha se han autorizado \$57,500 millones, de los cuales \$52,300 millones se han usado para financiar empresas o proyectos comunitarios
- Han habido 15 rondas de adjudicaciones desde su creación; la ronda no. 16, de \$3,500 millones, se anunció la semana pasada
- El CDFI Fund hace 70-85 adjudicaciones de entre \$40 y \$50 millones en promedio para cada organización elegible

## Rondas de adjudicación

	Año	Cantidad de la Adjudicación	Cantidad Final	Cant. Remanente
Ronda 1	2001-02	\$2,485,699,042.00	\$2,485,699,041.8	\$0.13
Ronda 2	2003-04	\$3,493,786,205.00	\$3,493,786,204.29	\$0.71
Ronda 3	2005	\$1,964,688,856.00	\$1,964,688,855.60	\$0.00
Ronda 4	2006	\$4,099,765,000.00	\$4,099,765,000.00	\$0.00
Ronda 5	2007	\$3,892,249,021.00	\$3,892,249,020.48	\$0.36
Ronda 6	2008	\$4,964,500,010.00	\$4,964,500,009.34	\$0.36
Ronda 7	2009	\$4,987,650,000.00	\$4,987,649,999.17	\$0.00
Ronda 8	2010	\$3,475,000,000.00	\$3,475,000,000.00	\$.83
Ronda 9	2011	\$3,622,919,753.00	\$3,622,919,753.00	\$0.00
Ronda 10	2012	\$3,500,000,000.00	\$3,500,000,000.00	\$0.00
Ronda 11	2013	\$3,501,392,113.00	\$3,494,907,113.00	\$6,485,000.00
Ronda 12	2014	\$3,512,350,000.00	\$3,501,812,559.00	\$10,537,441.00
Ronda 13	2015-16	\$6,958,000,000.00	\$6,486,310,092.00	\$471,689,908.00
Ronda 14	2017	\$3,500,000,000.00	\$2,339,496,149.00	\$1,160,503,851.00
Ronda 15	2018	\$3,500,000,000.00	\$0.00	\$3,500,000,000.00
Total		\$57,458,000,000.00	\$52,308,783,796.75	\$5,149,216,202.03

# Financiamiento para proyectos

---

**Los contribuyentes reciben un crédito contributivo en sus planillas federales a cambio de invertir en entidades de desarrollo comunitario (CDE, en inglés) o en instituciones financieras de desarrollo comunitario (CDFI, en inglés), que a su vez emplean el capital para dar préstamos en condiciones favorables a los proyectos**

- Se trata de un programa nacional y Puerto Rico ha recibido adjudicaciones a través de varias CDE
- Puede cubrir entre 15% y 20% del déficit en el presupuesto de capital
- Representa un crédito contributivo de 39% para los inversionistas
- Para los proyectos, representa un capital de bajo costo como un préstamo en condiciones favorables, con términos flexibles, que se queda en el proyecto como capital permanente
- El programa tiene un período de cumplimiento de 7 años

## Otras consideraciones sobre los proyectos

---

- Los inversionistas no invierten directamente en el proyecto; en su lugar, la CDE generalmente hace préstamos a los proyectos
- Aunque es un tipo de subsidio, el financiamiento no es una subvención, sino que permanece en el proyecto o negocio como capital permanente
- A diferencia de otros programas de créditos contributivos, los créditos NMTC se generan al potenciar otras fuentes para los proyectos, en lugar de basarse en los gastos del proyecto
- En comparación con los proyectos de crédito contributivo por vivienda asequible, en los que el crédito contributivo puede llegar a ser hasta 50% del costo total del desarrollo, los créditos NMTC son un subsidio relativamente exiguo
- No existe una transacción “estándar”; hay mucha flexibilidad en cuanto a cómo usar el programa
- Los inversionistas no invierten directamente en el proyecto; en su lugar, la CDE generalmente hace préstamos a los proyectos

# Las funciones de los participantes

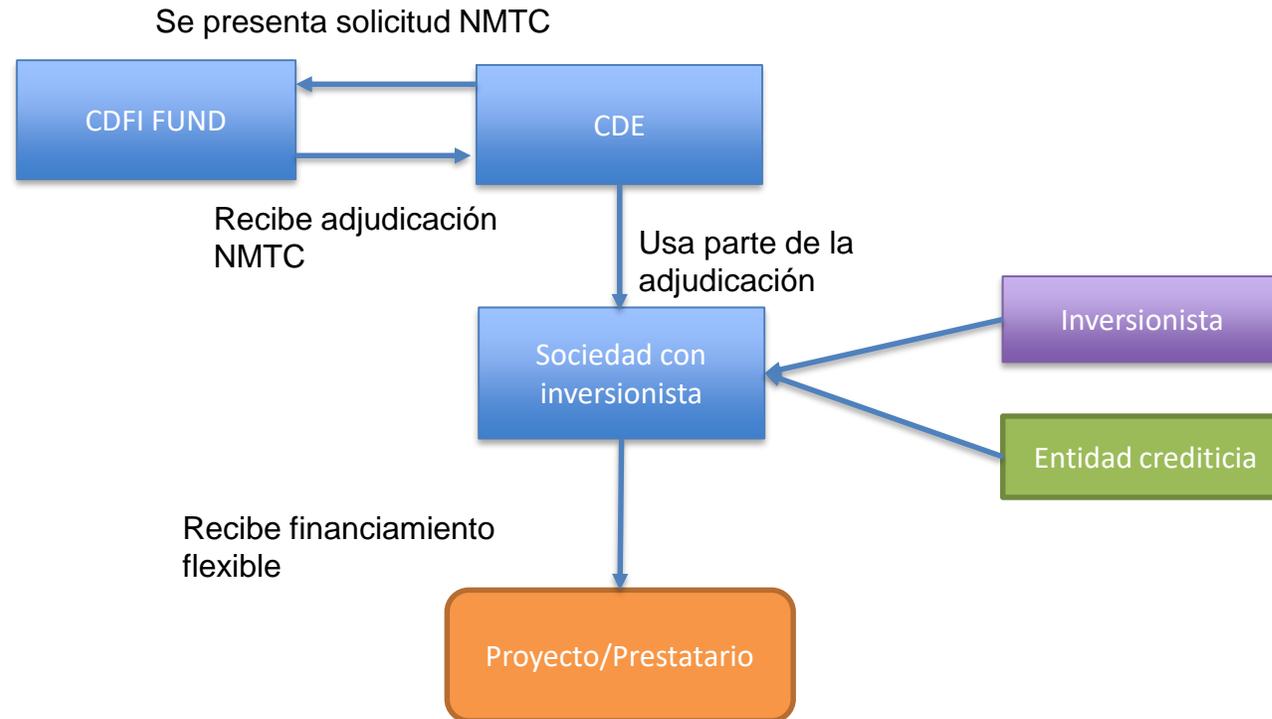
Parte	CDFI FUND	CDE	Inversionista NMTC	Proyecto Prestatario	Prestamista apalancador
¿Quiénes son?	<input type="checkbox"/> Departamento del Tesoro	<input type="checkbox"/> CDFI <input type="checkbox"/> Bancos <input type="checkbox"/> Desarrolladores <input type="checkbox"/> Agencias del gobierno <input type="checkbox"/> Otras entidades sin fines de lucro	<input type="checkbox"/> Bancos <input type="checkbox"/> Algunas corporaciones C	<input type="checkbox"/> Desarrolladores <input type="checkbox"/> Entidades sin fines de lucro <input type="checkbox"/> Negocios <input type="checkbox"/> Agencias del gobierno	<input type="checkbox"/> Bancos <input type="checkbox"/> CDFI <input type="checkbox"/> Agencias del gobierno <input type="checkbox"/> Otros
¿Qué hacen?	<input type="checkbox"/> Administrador del programa <input type="checkbox"/> Conceder adjudicaciones a las CDE <input type="checkbox"/> Asegurar cumplimiento	<input type="checkbox"/> Conceder adjudicación NMTC <input type="checkbox"/> Hacer préstamos usando capital de inversionistas y entidades crediticias	<input type="checkbox"/> Hacer una inversión de capital en una CDE a cambio de créditos contributivos	<input type="checkbox"/> Desarrollar y operar el proyecto <input type="checkbox"/> Operar un negocio o entidad sin fines de lucro	<input type="checkbox"/> Hacer préstamos mediante una estructura de NMTC
Cuáles son sus requisitos y expectativas	<input type="checkbox"/> Informar los beneficios a la comunidad de las inversiones CDE	<input type="checkbox"/> Escoger proyectos que cumplen con su estrategia según la solicitud <input type="checkbox"/> Monitorear proyectos que han sido financiados <input type="checkbox"/> Hacer informes al CDFI Fund	<input type="checkbox"/> Rendimiento en créditos contributivos <input type="checkbox"/> Cumplir con reglamentación NMTC e informes de las CDE y QALICB <input type="checkbox"/> Otros beneficios tales como créditos CRA o relaciones con la comunidad	<input type="checkbox"/> Recibe préstamos flexibles de bajo costo o financiamiento de capital de las CDE <input type="checkbox"/> Cumplir con la reglamentación financiera y del programa <input type="checkbox"/> Informar los resultados en la comunidad a las CDE	<input type="checkbox"/> Puede ser una fuente de fondos al tipo de interés del mercado, o por debajo del mercado, o filantrópica <input type="checkbox"/> Recibir servicio de la deuda <input type="checkbox"/> Otros beneficios tales como créditos CRA o beneficios del efecto multiplicador

# Cómo funciona el programa

---

- La CDE solicita y recibe una “adjudicación autorizada” NMTC del CDFI Fund; entre \$40 y \$50 millones en promedio
- La CDE usa porciones de la adjudicación autorizada en cada proyecto que escoge financiar; en promedio, actualmente, entre \$6 y \$10 millones por proyecto
- La CDE forma sociedades con los inversionistas (para vender los créditos contributivos a los inversionistas)
- Las entidades crediticias hacen préstamos a la “sociedad”, que se combinan con las aportaciones de capital del inversionista para hacer inversiones (préstamos en condiciones favorables) en proyectos cualificados
- Los proyectos cualificados tienen como resultado instalaciones nuevas o rehabilitadas, creación de empleos u otros beneficios
- Los prestatarios del proyecto informan anualmente a las CDE los beneficios a la comunidad que ha logrado el proyecto
- La CDE informa anualmente al CDFI Fund datos específicos, entre ellos los términos flexibles y el impacto

# Cómo funciona el programa



# Prestatarios cualificados

---

- Una corporación o sociedad (incluidas las corporaciones sin fines de lucro) dedicada activamente a un negocio cualificado que cumple con los 5 requisitos y no participa en una actividad o negocio excluidos
  - “Activo” significa que puede esperarse razonablemente que el negocio genere ingresos 3 años después de que el proyecto reciba el financiamiento flexible (o que una entidad sin fines de lucro genere fondos para apoyar su misión)
- Localizado en una comunidad de ingresos bajos (LIC, en inglés) según definido en la base de datos del CDFI Fund
- Los proyectos localizados en áreas muy críticas tienen más probabilidades de obtener adjudicaciones de las CDE
- Los servicios deben ofrecerse en la comunidad de ingresos bajos (LIC)
- Los activos tangibles deben estar en la comunidad de ingresos bajos (LIC)

# Negocios excluidos y restricciones

---

## NEGOCIOS EXCLUIDOS

- Licorerías
- Hipódromos u otros establecimientos de apuestas
- Salones de masaje
- Establecimientos de hidromasaje
- Establecimientos de bronceado
- Country clubs
- Campos de golf

## RESTRICCIONES

- Ningún negocio que desarrolle o mantenga intangibles para la venta o alquiler
- Algunos tipos de cultivos
- Propiedades residenciales de alquiler

*Community Capital Link*

## Tipos de construcción

---

- Nueva construcción o rehabilitación sustancial
- Evitar refinanciar edificios existentes
- Puede combinarse con créditos contributivos por edificios históricos
- No puede combinarse con LIHTC (a menos que se trate de una entidad legal distinta dentro del desarrollo)
- Se excluye el desarrollo de vivienda para alquiler pero se puede financiar proyectos de uso mixto (con requisitos adicionales)

# Costos y beneficios para el proyecto

---

- Los beneficios son, por lo general, equivalentes al capital NMTC menos los costos incrementales asociados a NMTC, tales como:
  - cargos de las CDE
  - Honorarios de abogados, contables o consultores para la CDE, el inversionista y QALICB
  - Los gastos relacionados con auditoria de la CDE y gestión de los activos
- Foco en el beneficio neto de la transacción, por lo general entre 15% y 20% del las inversiones de capital cualificadas (“QEI”)
- Mientras mayor sea el QEI, mayor es el beneficio neto por crédito recibido de NMTC
- Algunas economías de escala para proyectos con adjudicaciones más grandes, pero es más difícil conseguir adjudicaciones mayores

## Costos y beneficios para el proyecto

---

- El tiempo, los gastos y la complejidad mayores del NMTC se justifica por el subsidio que se provee
- El proceso NMTC requiere un calendario prolongado de principio a fin
- La ventana de tiempo incluye tener una transacción “lista para comenzar”
- Por lo general, de 3 a 6 meses una vez el proyecto está listo pero puede ser más
- La recomendación es empezar temprano y solucionar los detalles antes de comprometer a los inversionistas NMTC y a las CDE

# Cálculo del beneficio bruto de NMTC

---

	Ejemplo 1	Ejemplo 2
QEI (inversion de capital calificada)	\$10,000,000	\$10,000,000
Tasa NMTC (a 7 años)	39%	39%
Total de créditos NMTC generados	\$3,900,000	\$ 3,900,000
Precio por NMTC	\$0.80	\$0.83
Beneficio bruto generado por NMTC	\$3,120,000	\$3,237,000

## Cálculo del beneficio bruto de NMTC

	Ejemplo 1	Ejemplo 2
Beneficio bruto generado por NMTC	\$3,120,000	\$3,237,000
Menos: cargo inicial de la CDE (% de la QEI)	\$400,000	\$400,000
Menos: Costos de la transacción NMTC	\$450,000	\$450,000
Menos: cargo por gestión de activos CDE (% de la QEI)	\$350,000	\$350,000
Menos: Auditoría CDE/ Gasto planilla	\$96,000	\$96,000
Menos: Cuota del éxito (% de la QEI)	\$20,000	\$20,000
Costo total de la transacción	\$1,316,000	\$1,316,000
Capital neto	\$1,804,000	\$1,921,000
Capital neto (% de la QEI)	18%	19%

## ¿Cómo se empieza?

---

Las CDE por lo general evalúan un proyecto desde las siguientes perspectivas:

- Potencial del proyecto de cerrar en un lapso específico
- El impacto y resultados que se espera en la comunidad
- Fuentes de financiamiento adicionales comprometidas

# ¿Cómo se empieza?

---

## CUÁN LISTO ESTÁ EL PROYECTO

- ¿Está listo para cierre en 3 a 6 meses?
- ¿Está seleccionado el equipo (arquitecto, abogado, consultor NMTC, contable)?
- ¿Se tiene control del lugar?
- ¿Están alquilados los espacios de venta u oficinas, o tienen cartas de interés?
- ¿Se ha cumplido con todos los requisitos de elegibilidad de NMTC?

*Community Capital Link*

# ¿Cómo se empieza?

---

## RESULTADOS ESPERADOS PARA LA COMUNIDAD

- ¿Es convincente el recuento de resultados para la comunidad?
- ¿El proyecto va a hacer una diferencia para las personas de bajos ingresos?
- # de empleos que se van a crear, accesibles a personas de ingresos bajos, que son empleos de buena calidad
- Los bienes y servicios comerciales y comunitarios que el proyecto ofrece a las personas de bajos ingresos
- Cuantificar el uso de empresas propiedad de mujeres o minorías (W/MBE) y resultados ambientalmente sostenibles, tasas de alquiler y términos flexibles para los inquilinos
- ¿Qué impacto catalítico tiene en la comunidad?
- ¿Atraerá el proyecto inversiones adicionales en la comunidad? Etc.

CONFIDENCIAL

*Community Capital Link*

# ¿Cómo se empieza?

---

## FUENTES PROYECTADAS DE FINANCIAMIENTO

- ¿Existen compromisos de otras fuentes “apalancables” de financiamiento?
- ¿De cuánto es el déficit que hay que cubrir con el financiamiento NMTC?
- ¿Se puede asumir más deuda con el flujo de efectivo que tiene el proyecto?
- Si se trata de una campaña para recaudar capital, ¿qué cantidad se ha recaudado? Las promesas de aportaciones, ¿están garantizadas?
- Las otras fuentes de financiamiento, ¿están dispuestas a trabajar con los requisitos del programa NMTC?

## Hay ayuda disponible

---

- Hay importantes recursos disponibles a los promotores, prestatarios o desarrolladores que no tienen experiencia con el programa
- Los consultores NMTC por lo general preparan paquetes de información para las CDE y llenan los formularios, ayudan a negociar con las CDE y los inversionistas
- Los contables, abogados y otros profesionales se contratan según va madurando el proyecto en la etapa de desarrollo
- Si usted tiene un proyecto en sus etapas iniciales, contrate a un consultor que le ayude a determinar si el proyecto es elegible para el programa y a estructurar la transacción usando los créditos NMTC

# NMTC 101

## Introducción a los créditos NMTC

¿Hay preguntas?

Guillermo Franco  
*Community Capital Link*  
[gfranco@communitycapitalink.com](mailto:gfranco@communitycapitalink.com)  
Oficina: 917-208-5778