

**Estudio de caso sobre
Créditos Contributivos por Viviendas
para Personas de Bajos Ingresos:**

Palacio Dorado
*Una residencia planificada
para adultos mayores*

Presentadoras

Lymarís Albors, Vicepresidenta Ejecutiva, Acacia Network
Enid Rivera-Sánchez, Fundadora, ERS Consulting Group



Introducción

[REPRODUCIR VIDEO](#)

<https://bcove.video/31d1UBV>

MISIÓN

La misión de Acacia Network
es asociarse con las comunidades,
liderar el cambio y promover
la salud y prosperidad
de las familias e individuos



VALORES

EXCELENCIA

Nuestra atención a la excelencia garantiza que los individuos, familias y comunidades reciban siempre cuidado de calidad

COMPROMISO

Los talentosos y dedicados miembros de la familia Acacia son la base de nuestro éxito. Damos la milla extra para cumplir con las necesidades y expectativas de los individuos, familias y comunidades.

SERVICIO AL CLIENTE

Promovemos una cultura que habitualmente sobrepasa las expectativas del cliente. Afirmamos la identidad única de las personas a las que servimos, con un trato amigable, digno, respetuoso, atento y compasivo.

LIDERATO

Promovemos la colaboración, inspiramos, inculcamos el valor de la propiedad, suscitamos confianza y ofrecemos soluciones acordes con nuestra meta común de liderar el cambio y ofrecer un cuidado de la más alta calidad.





Descripción del proyecto

- **Nombre:** Palacio Dorado
- **Localización** Centro urbano, Municipio de Toa Alta, Puerto Rico
- **Propietario:** Palacio Dorado LLC
- **Desarrollador:** The Puerto Rican Organization to Motivate, Enlighten and Serve Addicts, Inc. (PROMESA, Inc.)
- **Promotor:** Acacia Network, Inc.
- **Cantidad total de unidades:** 103 unidades de un dormitorio
- **Cantidad total de unidades LIHTC:** 103
- **Costo total del desarrollo:** \$19,964,600



Aspectos importantes de una transacción LIHTC

Planificación minuciosa

- ✓ **Propietario:** Crear/identificar una entidad legal que será propietaria del proyecto.
- ✓ **Desarrollador:** Crear/identificar una entidad legal que desarrolle el proyecto.
- ✓ **Equipo de desarrollo:** Seleccionar/identificar un equipo:
 - Diseñador/Arquitecto
 - Consultor de permisos
 - Contratista general
 - Ingeniero inspector
 - Gerente de construcción
 - Consultor ambiental
 - Agente administrador

Planificación minuciosa

✓ **Profesionales: Identificar y contratar**

- Tasador
- Abogado
- CPA

Planificación minuciosa

✓ **Consultor de vivienda:** Se recomienda enfáticamente contratar a un consultor que maneje las complejidades de un desarrollo LIHTC.

- Revisión y suscripción del proyecto;
- Relaciones con los inversionistas;
- Identificación de entidad crediticia para préstamo de construcción y el préstamo permanente;
- Trámites en las agencias de gobierno locales; e
- Interacción con todas las partes involucradas en la transacción

Palacio Dorado

Aspectos destacados de la transacción LIHTC

- Nuevo proyecto de construcción
- Costo total del desarrollo: \$19,964,600
- Acacia Network, Inc. y PROMESA, Inc. - dos organizaciones sin fines de lucro de NY sirven de promotores del proyecto.
- R4 Investment Capital LLC - fondo de inversiones de capital
- Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico - agencia asignadora estatal, y HOME Investment Partnership Funds.
- Banco Popular de Puerto Rico - financiamiento permanente y para la construcción
- Proyecto LIHTC 9% con aumento de la base elegible.
- Proyecto ubicado en un Área Difícil de Desarrollo (“DDA”)
- 100% de la base elegible ajustada es base cualificada
- 100% de residentes de bajos ingresos
- Inversionista adquirió un 99.99% de interés propietario

Fuentes de los fondos:

Inversión de capital privado	90%	\$ 18,049,000
Financiamiento permanente privado:	5.5%	\$ 1,000,000
Fondos del programa HOME:	4.5%	\$ 915,000

Tabla 1 - Fuentes y usos de los fondos

Fuentes de los fondos:	Cantidad
Capital (Venta de LIHTC de 9%)	\$18,049,000
Préstamo permanente	1,000,000
Segunda hipoteca (Préstamo para desarrollador del programa HOME)	915,000
Fuentes totales de fondos:	\$ 19,964,600
Uso de los fondos:	Cantidad
Terrenos	\$ 1
Costos de construcción	12,896,124
Honorarios profesionales, costos directos y reservas	4,497,500
Honorarios de desarrollador:	2,570,975
Uso de los fondos totales:	\$ 19,964,600

Tabla 2 - Cálculo del capital

Costos totales de desarrollo:	\$ 19,964,600
Menos: Costos no elegibles	(1,804,668)
Base elegible	18,159,932
Aumento de base para DDA	130%
Base elegible ajustada para DDA	\$ 23,607,912
Fracción aplicable (Por ciento de unidades asequibles)	X 100%
Base cualificada	\$ 23,607,912
Por ciento aplicable	X 9%
Crédito contributivo anual (Base cualificada con aumento de la base multiplicado por la tasa de crédito contributivo aplicada al proyecto)	\$ 2,124,712
Crédito contributivo anual concedido	2,000,000
Capital neto (Créditos totales x 10 años x \$0.9025 precio por dólar de crédito)	\$ 18,049,000

Table 3 - Calendario de pagos

% del Capital Total	Etapa	Cantidad
10%	Fecha de cierre	1,805,000
35%	50% de la construcción completada	6,317,000
30 %	100% de la construcción completada	5,415,000
25%	Umbral de rentabilidad	4,512,000
100% del capital		\$ 18,049,000

Subsidio para operaciones

Contrato PBV HAP:	103 unidades
Unidad familiar:	de edad avanzada
Ingreso de la unidad familiar:	30% AMI
Ingreso familiar máximo (50% AMI):	\$ 11,200
Alquiler mensual máximo de unidad:	\$ 504

Ayuda de Sección 8 provista a través del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

Gastos de operación

	Cantidad	PUPA 103 Unidades
Costo de administración	\$ 119,019	
Costo de operación	\$ 29,140	
Costo de reparaciones y mantenimiento	\$ 73,992	
Costos fijos	\$ 120,177	
Reserva para sustitución	\$ 25,720	
Costos totales de operación y reservas	\$ 368,078	\$3,574

Ganancias del desarrollador

- Honorarios de desarrollador: gastos indirectos y ganancias
- Honorarios de administración incentivada
- Flujo de efectivo para operaciones
- Beneficio de ventas o refinanciamiento

Garantías del desarrollador

- Terminación de la construcción y déficit
- *Lease-Up*
- Financiamiento del préstamo permanente
- Créditos contributivos (Ajustadores)
- Pérdidas contributivas
- Mantenimiento del rendimiento (*yield maintenance*)
- Monitorio de cumplimiento

Recomendaciones generales

- Contrate a profesionales expertos;
- Estudie bien el mercado;
- Negocie los términos con la entidad crediticia y el inversionista; y
- Revise y entienda todos los documentos que se firmen.













THANK YOU!



ROOTED IN THE COMMUNITY SINCE 1969

300 East 175th Street, Bronx, NY 10457
www.acacianetwork.org/

Excellence | Commitment | Customer Service | Leadership

