

Banco de la Reserva Federal de la Ciudad de Kansas

Propuesta en Línea para Investment Connection



Contacto	Synthia Jaramillo
Título	Directora, Departamento de Desarrollo Económico
Correo-e	synthiaj@cabq.gov
Teléfono	505-377-0339
Nombre de la organización	El Departamento de Desarrollo Económico de la ciudad de Albuquerque es el solicitante, a nombre del colectivo "Incremental Development ABQ".
Misión	La misión de Incremental Development ABQ es capacitar a los residentes y a las pequeñas empresas que actualmente arriendan espacio para que se conviertan en promotores económicos y desarrolladores de bienes raíces en sus propias comunidades que sufren de desinversión. Se trabaja con proyectos de pequeña escala que la industria local de la construcción --que se especializa en proyectos de casas en hilera y de edificios multipisos que reciben créditos contributivos-- no atiende. Por el contrario, el colectivo se dedica a proyectos residenciales y de usos mixtos de escala modesta, como propiedades vacantes en zonas ya urbanizadas que también ofrecen servicios o comodidades y que amplían el abanico de alquileres residenciales asequibles, a la vez que acumulan riqueza para las familias de la comunidad y de la ciudad en su totalidad.

Banco de la Reserva Federal de la Ciudad de Kansas

Propuesta en Línea para Investment Connection

<p>Descripción de la organización</p>	<p>Incremental Development ABQ es un programa del Departamento de Desarrollo Económico y un esfuerzo colaborativo de varias entidades.</p> <p>El departamento ha invertido casi \$100,000 en un programa bienal de eventos y adiestramientos en el que han participado más de 100 personas hasta la fecha. Los adiestramientos dan a conocer enfoques probados de desarrollo a pequeña escala que forjan la capacidad local para sacar ventaja de segmentos no atendidos e inexplorados del mercado de bienes raíces de Albuquerque.</p> <p>La iniciativa apoya a pequeños emprendedores que aspiran a desarrollar propiedades vacantes en áreas ya urbanizadas, propiedades que sean financiables por los bancos y que contribuyan a remediar la escasez de vivienda asequible, ofrezcan espacios comerciales a escala pequeña y micro, y que fortalezcan la capacidad del subconjunto de desarrollo incremental del mercado y a nuestras comunidades. Debido a que el desarrollo incremental no depende de subsidios, y a que las barreras de zonificación fueron eliminadas sistemáticamente en conjunción con este programa durante la revisión del código de construcción de la ciudad en 2017, el camino a flujos sostenibles de ingresos queda en esencia bajo el control de los individuos.</p> <p>El departamento considera el programa un esfuerzo en contra de la pobreza y a favor de la creación de riqueza que responde a los participantes más motivados, quienes recibirán mentoría práctica según pasan de la adquisición de destrezas a su aplicación en un proyecto de desarrollo en el mundo real. Otros beneficios incluyen la generación en la comunidad de vivienda asequible a los trabajadores y de espacio comercial de escala pequeña o micro, y los empleos que a la larga producirán la construcción y los inquilinos de los espacios comerciales, a una escala que muy bien puede servir a personas de color y de bajos ingresos, dadas las características demográficas de la base trabajadora urbana y los potenciales inquilinos.</p> <p>Los socios del programa se han acercado a sus miembros y han usado sus redes para encontrar candidatos a capacitación en las comunidades del centro de la ciudad, donde históricamente ha habido muchos ejemplos de este tipo de desarrollo medio; hoy día, algunas de las más preciadas estructuras de nuestros vecindarios.</p>
---------------------------------------	---

Banco de la Reserva Federal de la Ciudad de Kansas

Propuesta en Línea para Investment Connection

Sitio web	https://www.incrementaldevelopmentabq.com
Estado donde está localizada la propuesta	Nuevo México
Título de la propuesta	Fondo de Préstamos de Construcción para el Desarrollo Incremental de Pequeña Escala
Apoyo solicitado	<ul style="list-style-type: none">• Préstamo• Inversión/Subvención
Cantidad solicitada	\$500,000
Otros socios importantes en la propuesta	Fondo de Préstamos de Construcción para el Desarrollo Incremental de Pequeña Escala
Descripción de la propuesta	<p>Crear un fondo al amparo de la CRA de préstamos de construcción para desarrollos de pequeña escala a fin de garantizar y administrar la deuda por adquisición y construcción en comunidades marginadas.</p> <p>El fondo de préstamos aumentará con capital de los inversionistas en proyectos de usos mixtos y residenciales que hacen uso de la Sección 1031 del Código de Rentas Internas para diferir impuestos. El fondo de préstamos de construcción sería rotatorio, y el administrador del fondo --el NM Loan Fund (una CDFI) o la NUSENDA Credit Union-- suscribiría la transacción y ofrecería ayuda técnica a los solicitantes de préstamos que posicionen sus proyectos para que los inversionistas que se acogen a la sección 1031 del CRI reinviertan sus fondos mediante una "series LLC" para diferir los pagos por concepto de ganancias de capital.</p> <p>El fondo de préstamos será un vehículo eficiente para que los bancos de la región participen en una institución de crédito bien administrada que ofrece préstamos en un sector censal que la cualifica para una mejor clasificación según los parámetros de la Ley de Reinversión Comunitaria.</p>
Problemas que atiende	<ul style="list-style-type: none">• Desarrollo de Pequeñas Empresas / Micropréstamos• Vivienda asequible
Impacto geográfico	Comunidades
Población servida	<p>Los beneficiarios de los adiestramientos incluyen (aunque no solo) a personas de bajos ingresos, a menudo en la construcción, los bienes raíces u oficios relacionados, que desean convertirse en empresarios en sus propias comunidades.</p> <p>La fuerza laboral del proyecto se compone mayormente de personas LMI, por lo general establecidos en la comunidad y con frecuencia únicos propietarios.</p>

Banco de la Reserva Federal de la Ciudad de Kansas

Propuesta en Línea para Investment Connection

	<p>Dado el tamaño de las unidades residenciales resultantes y de configuraciones innovadoras, la vivienda de alquiler (o espacio de trabajo) a menudo es asequible a personas LMI, aunque la vivienda asequible no es un resultado expreso del programa.</p>
Ingresos de la población	<p>65% de los 14 sectores censales del Central Avenue Corridor (el núcleo geográfico del programa, aunque no el único) cualifica para CRA.</p> <p>Los candidatos a adiestramiento incluyen a las poblaciones marginadas y LMI.</p> <p>Una cantidad significativa de los sectores censales incluidos en la zona del proyecto también han sido designados en el Plan Consolidado de la Ciudad como parte de las 39 “Áreas de Reinversión / Desinversión” así como Áreas de Pobreza con Concentración Racial y Étnica (R/ECAP, por sus siglas en inglés).</p>
Resultado/Impacto esperado	<p>El fondo de préstamos creará un vehículo para préstamos CRA y para inversiones “1031 Equity” en comunidades marginadas. Facilitar el acceso a este tipo de deuda y de capital, en combinación con la mentoría y adiestramientos ofrecidos por Incremental Development ABQ, crearán y sostendrán nueva riqueza para las familias y proporcionará una base estable para un nuevo desarrollo, a escala comunitaria, de los vecindarios marginados.</p>
Métodos de evaluación para medir el éxito	<p>Las métricas en uso por la CRA para medir el volumen de préstamos y la cantidad de transacciones de préstamos de construcción, y las conversiones a préstamos comerciales permanentes y a hipotecas <i>conforming</i> de 30 años servirán de punto de referencia.</p> <p>El Fondo de Préstamos empleará las métricas de CRA para monitorear los aumentos en el volumen de préstamos y de transacciones para todos los tipos de productos prestatarios.</p>
Calendario del proyecto. ¿Su solicitud aplica a un programa nuevo o ya existente?	<p>Programa existente</p>