



NORTH CAROLINA OFFICE OF RECOVERY AND RESILIENCY

DEPARTAMENTO DE SEGURIDAD PÚBLICA DE  
CAROLINA DEL NORTE

OFICINA DE RECUPERACIÓN Y RESILIENCIA

# FONDO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDAS ASEQUIBLES DE HAYWOOD

Cerrar la brecha en los  
proyectos de vivienda en  
propiedad

14 de diciembre de 2023

# ORDEN DEL DÍA

---

- Presentaciones
- Actualizaciones del manual del programa
- Requisitos de asequibilidad
- Revisión ambiental
- Déficits de financiación
- Términos de los préstamos a la construcción
- Preguntas

# PRESENTACIONES

---

## **Tracey Colores**

Directora de Desarrollo Comunitario de la NCORR

(919) 522-7921

[Tracey.colores@ncdps.gov](mailto:Tracey.colores@ncdps.gov)

## **Michele Wiggins**

Directora de Oportunidades de Vivienda de la NCORR

(919) 583-2620

[Tammy.wiggins@ncdps.gov](mailto:Tammy.wiggins@ncdps.gov)

## **David Francis**

Director de Desarrollo Económico del Condado de Haywood

(828) 356-2602

[david.francis@haywoodcountync.gov](mailto:david.francis@haywoodcountync.gov)

# ACTUALIZACIONES DEL MANUAL DEL PROGRAMA

## Eliminación de los límites del precio de venta

La Versión 1 establecía que el valor de las viviendas producidas no puede superar los límites de precio de venta en propiedad de HOME y Housing Trust Fund para el año en el que se financia originalmente el proyecto.

La Versión 2 elimina el límite de precio de venta para las unidades de vivienda en propiedad.

## Adición del importe de financiación por unidad

La Versión 1 incluía un importe máximo por proyecto de **\$3.5 millones** y ningún importe máximo por unidad para las unidades de vivienda en propiedad.

La Versión 2 añade una financiación total máxima de **\$300,000** por unidad para los proyectos de viviendas en propiedad.

## Eliminación de la financiación de la brecha de tasación

La Versión 1 permitía una financiación de la brecha posventa (diferencia entre el costo de tasación y el de desarrollo) denominada brecha de tasación.

La Versión 2 elimina la brecha de tasación como tipo de financiamiento de la brecha a conceder en el programa porque esta subvención no debería ser necesaria debido a la eliminación de un límite de precio de venta.

# REQUISITOS DE ASEQUIBILIDAD - 80% DEL AMI

El cien por cien de las unidades de vivienda en propiedad deben ser asequibles para hogares que ganen el 80% o menos de los ingresos medios del área (AMI) del condado de Haywood.

## Resumen de los límites de ingresos para el año fiscal 2023

Personas en el hogar	1	2	3	4	5	6	7	8
Ingresos anuales = 80% del AMI	\$42,000	\$48,000	\$54,000	\$60,000	\$64,800	\$69,600	\$74,400	\$79,200

[Límites de ingresos | HUD USER](https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html) (<https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>)

# REQUISITOS DE ASEQUIBILIDAD – PLAZO

Los proyectos que reciban subvenciones deben mantener la asequibilidad durante un periodo prolongado. Para los proyectos de vivienda en propiedad, el periodo de asequibilidad es el siguiente:

Asistencia para viviendas en propiedad por unidad	Periodo de asequibilidad
Menos de \$15,000	5 años
\$15,000 a \$40,000	10 años
Más de \$40,000	15 años

Los periodos de asequibilidad se reflejarán en la adjudicación del préstamo de CDBG-DR y se harán cumplir al comprador de la vivienda elegible a través de un gravamen.

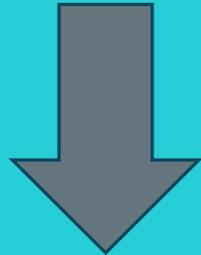
# REVISIÓN AMBIENTAL (24 CFR PARTE 58)

Revisión ambiental en virtud de la Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA):

- Todos los proyectos adjudicados serán aprobados condicionalmente para su financiación hasta que se haya completado una Revisión ambiental.
- **NO SE PUEDE COMENZAR NINGUNA OBRA** hasta que se haya completado la Revisión ambiental.
- **TENGA CUIDADO** con las acciones que limiten la elección que pueden poner en peligro la elegibilidad para la financiación de un proyecto.
- Una vez presentada su solicitud, **NO**:
  - Adquiera, rehabilite, convierta, repare, inicie o continúe cualquier construcción o demolición
  - Solicite ofertas para el proyecto (pero puede obtener presupuestos)
  - Celebre un acuerdo de compraventa
  - Finalice un cierre de venta

# DÉFICITS DE FINANCIACIÓN

## Brecha de financiación



Subvención para asistir al desarrollo de unidades; financiación de la construcción

## Brecha de asequibilidad



Asistencia al comprador de vivienda objetivo (asistencia para el pago inicial, costos de cierre)

# EJEMPLO DE BRECHA DE FINANCIACIÓN (PRÉSTAMO DE CONSTRUCCIÓN)

## *EJEMPLO E IMPORTES EN DÓLARES SOLO ILUSTRATIVOS*

Construir 20 unidades unifamiliares en terrenos vacíos (servicios públicos instalados)

- Objetivo: Vecindario de 20 viviendas para hogares con ingresos de hasta el 80% de los ingresos medios del área
- El desarrollador busca condiciones favorables para la financiación de la construcción
- Costo total de desarrollo = \$4,000,000 o \$200,000 por unidad
- El desarrollador consigue financiación por \$2,000,000 a través de otras fuentes
- Solicitud de financiación de \$2,000,000 a través del Condado de Haywood para cerrar la brecha
- Estos fondos se reembolsarán al condado de Haywood tras la venta de cada casa.

# TÉRMINOS DE LOS PRÉSTAMOS DE CONSTRUCCIÓN

- Plazo máximo de 24 meses
- Tasa de interés del 3%
  - Cero pagos los primeros 12 meses
  - Condonación de intereses si el préstamo se reembolsa en 12 meses
  - Meses 13-24, pago de intereses mensual
    - Intereses de los meses 1-13 pagaderos en el mes 13
- Tasa de solicitud de \$500
- El condado estará en la 1<sup>ra</sup> posición de gravamen durante el periodo de construcción
- Términos y condiciones adicionales determinados sobre la base de un proyecto individual
- Desembolso de los costos de construcción
  - Basado en hitos de finalización
  - Tan frecuentemente como mensualmente

# EJEMPLO DE FINANCIACIÓN PARA LA BRECHA DE ASEQUIBILIDAD

## 5 Viviendas unifamiliares en terrenos vacíos (servicios públicos instalados)

Adquisición de tierras	\$0
Costos de construcción \$200,000/unidad	\$1,000,000
<b>Asistencia para la asequibilidad solicitada</b>	<b>\$600,000</b>



### Unidad 1:

- Precio de venta = \$250,000
- Primera hipoteca del comprador = \$130,000
- Financiación de asequibilidad necesaria = \$120,000
- \$480,000 de brecha de financiación disponible para las 4 unidades restantes

IMPORTES SOLO ILUSTRATIVOS

# DESARROLLADOR ABC

## EJEMPLO DE DESARROLLO DE VIVIENDA EN PROPIEDAD

- *El Desarrollador ABC* tiene una opción sobre una parcela y le gustaría construir 10 viviendas para compradores que ganen hasta el 80% de los ingresos medios del área
- *El Desarrollador ABC* solicita \$65,000/unidad en financiación y \$70,000/unidad en fondos de asequibilidad

**Total solicitado \$1,350,000**

- \$135,000 por unidad en financiación para la brecha de asequibilidad y financiación
- El condado de Haywood aporta \$65,000 en costos de construcción por unidad
- El condado de Haywood aporta \$70,000 por unidad en asistencia a la asequibilidad para los compradores de vivienda elegibles que necesiten ayuda con el pago inicial y los costos de cierre

# PUNTOS A RECORDAR



Adjudicación  
máxima de \$3.5  
millones



Los honorarios  
de los  
desarrolladores  
están limitados  
al 15%



Los honorarios  
del contratista  
general están  
limitados al 20%



Se prefiere el  
enfoque de  
preventa (tener  
identificados a  
los compradores  
de vivienda)



La construcción  
debe cumplir la  
norma de edificios  
ecológicos y  
resilientes



Las viviendas  
deben venderse  
en un plazo de 9  
meses de estar  
terminadas



Los ingresos  
netos no  
cuentan como  
ingresos del  
programa

# ¡GRACIAS!

---

## ¿Tiene preguntas?