



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

Michele Wiggins

Directora de Oportunidades de Vivienda de la NCORR

(919) 583-2620

Tammy.wiggins@ncdps.gov

David Francis

Director de Desarrollo Económico del Condado de Haywood

(828) 356-2602

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.

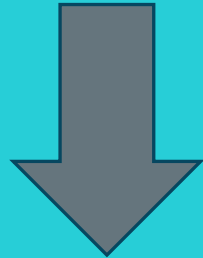
REVISIÓN AMBIENTAL (24 CFR PARTE 58)

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

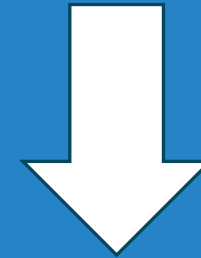
DÉFICITS DE FINANCIACIÓN

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^{ra} 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
Asistencia para la asequibilidad solicitada	\$600,000



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?