



Enterprise

LISC BAY AREA

Prestamista “Pregúntame lo que sea”

Red de Fideicomisos de Tierras
Comunitarias de California

Conferencia de Fideicomisos

25 de septiembre de 2025

Nuestros Presentadores Hoy



Shellon Fraser

**DIRECTOR SR DE PRESTAMOS E
INVERSIONES,
NATIONAL HOUSING TRUST
(Fideicomiso de Vivienda
Nacional)**



Tom DeSimone

**PRESIDENTE
Y DIRECTOR EJECUTIVO,
GENESIS LA**



**Eve
Goldstein-Siegel**

**OFICIAL DE PRESTAMOS SR,
ENTERPRISE COMMUNITY
LOAN FUND (Fondo Comunitario
de Prestamos Enterprise)**

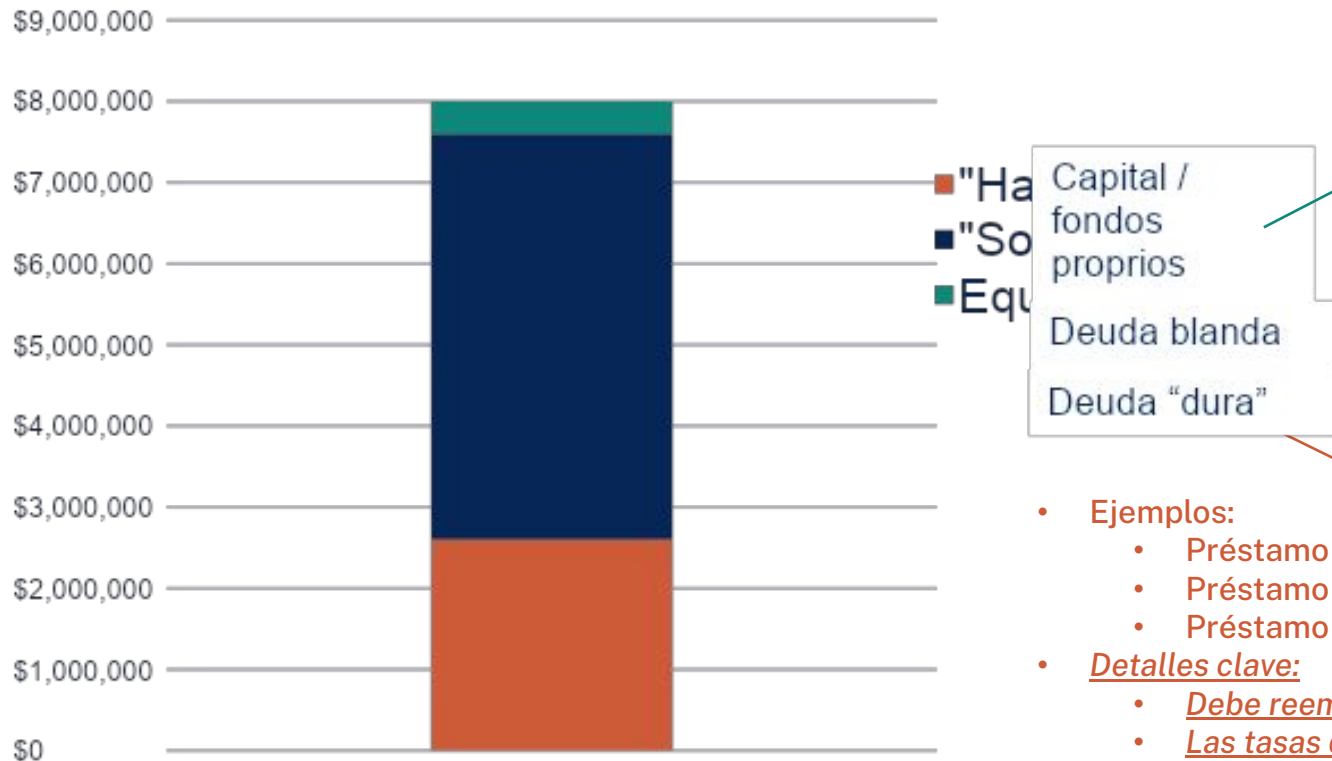


Heather Bromfield

**DIRECTORA ASOCIADA
(NORCAL),
ENTERPRISE COMMUNITY
PARTNERS (Socios Comunitarios
Enterprise)**

Fundamentos de Financiación de Vivienda Asequible: La Estructura del Capital

Fuentes de financiamiento para la adquisición hipotética de un edificio multifamiliar de 15 unidades



Ejemplos:

- Contribución de los propios fondos de un Fideicomiso
- Becas del proyecto
- En desarrollos de vivienda asequible con créditos fiscales, capital de créditos fiscales

Detalle clave:

El pago de esta fuente generalmente sólo ocurre después que el proyecto haya pagado su deuda.

- Ejemplo: Préstamo de un gobierno municipal o del condado

• Detalles clave:

- Los términos de pago suelen ser flexibles
- A veces los préstamos se consideran condonables (le perdonan el pago)
- Las tasas de interés suelen ser del 3%

• Ejemplos:

- Préstamo bancario
- Préstamo de una Institución Financiera de Desarrollo Comunitario (CDFI)
- Préstamo de una “inversión relacionada con programas” (PRI) filantrópica

• Detalles clave:

- Debe reembolsarse en un calendario fijo
- Las tasas de interés siguen las tendencias del mercado

Fases del Desarrollo

Adquisicion

- El edificio se compra de un vendedor privado

Estabilización del Proyecto

- Se completa la rehabilitación, podría ser necesario el traslado de inquilinos
- Se ocupan las unidades vacantes

Operaciones a largo plazo

- Los préstamos se pagan con los ingresos provenientes de las rentas
- Las reservas (para cubrir necesidades de rehabilitación a largo plazo) se van llenando gradualmente con los ingresos de las rentas

Presupuesto de desarrollo (también conocido como pro forma) incluye información puntual sobre el precio de compra del edificio, los costos de la rehabilitación necesaria y las diferentes fuentes de financiamiento.

El pro forma operativo incluye de 10 a 20 años de planificación asumiendo costos operativos anuales (ejemplo: aseguranza, utilidades, mantenimiento regular, contribuciones a reservas), los ingresos de la propiedad y los costos de pago de la deuda.

¿Qué quieren ver los diferentes tipos de prestamistas en un proyecto propuesto?



*Recordatorio: CDFI =
Institución Financiera de Desarrollo
Comunitario, por sus siglas en Ingles*

¿Cómo saber qué tan grande puede ser el préstamo que tu proyecto puede obtener?

Operación	Categoría	Value
	Renta bruta efectiva (EGR)	\$243,583
-	Gastos operativos	\$120,000
-	Depósitos en reservas	\$10,800
=	Ingreso operativo neto (NOI)	\$112,783
	Servicio de la deuda	
+	Préstamo 1	\$67,234
+	Préstamo 2	\$22,993
=	Servicio total de la deuda	\$90,227
= NOI - Servicio de la deuda	Flujo de caja	\$22,557

← Ingresos anuales de rentas, después de tomar en cuenta las unidades que no generan rentas debido a que están vacías

← Incluye administración de la propiedad, aseguranza, mantenimiento de rutina, etc.

← Después de contabilizar otros gastos, las propiedades realizan los pagos de los préstamos con el ingresos neto (NOI, por sus siglas en Inglés).

← Lo que queda después de pagar la deuda se llama 'flujo de caja'.

En un pro forma operativo, el ingreso operativo neto es la primera métrica que los prestamistas consultan para determinar si pueden otorgar un préstamo.

Ingreso neto cero o negativo = PRÉSTAMO NO SE APROBARA. Un préstamo con ingresos netos (NOI) muy bajo sería demasiado pequeño para justificarlo.

Si el ingreso neto proyectado es **cero, negativo o positivo pero muy bajo**, busque formas de reducir costos o aumentar los ingresos, o sino, explore financiamiento de becas y/o campañas de recaudación de fondos para cubrir la brecha.

¿Que otras métricas a nivel de proyecto analizan los prestamistas analizan?

Índice/Relación	Significado	Matemáticas	En números
LTV = Relación de préstamo al valor (LTV, por sus siglas en Ingles)	Si el banco/prestamista tuviera que anular la hipoteca y embargar la propiedad, ¿podría venderla a otros y recuperar el valor del préstamo?	$\frac{\text{Monto del préstamo}}{\text{Valor tasado (o precio de compra)}} \times 100$	Para los proyectos tradicionales de construcción nueva de vivienda asequible, un LTV máximo del 80% es lo usual. Algunas CDFIs tienen alternativas flexibles para proyectos de adquisición y rehabilitación.
Índice de cobertura del servicio de la deuda (DSCR), también conocido como índice de cobertura de la deuda (DCR)	Indice que compara el monto de la deuda que paga la propiedad con el ingreso neto (NOI) para evaluar qué tan agobiada estará la propiedad por la deuda.	$\frac{\text{Ingreso neto (NOI)}}{\text{Monto de dinero que se paga anualmente hacia la deuda ("Servicio de la deuda")}}$	Por lo general, los prestamistas quieren ver un indice de cobertura del servicio de la deuda (DSCR, por sus siglas en Ingles) de al menos 1.15.

**PREGÚNTANOS LO QUE
QUIERAS**