



DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Secretaría de Subsidio de Vivienda y Desarrollo Comunitario
Programa HOME

Community Housing Development Organizations 2009

CHDOS - 2009

Guía para:

- 1. Certificación o Re-certificación**
- 2. Fondos Operacionales**
- 3. Fondos Pre-Desarrollo**





INTRODUCCIÓN

El desarrollo de unidades de vivienda puede darse diferentes medios a saber, desarrolladores privados, municipios e instituciones sin fines de lucro. El Departamento de la Vivienda recibe diferentes fondos para estimular el desarrollo de vivienda de interés social a través de toda la Isla. De los fondos, del Programa HOME al menos quince por ciento (15%) del presupuesto anual tiene que ser separado especialmente para las organizaciones sin fines de lucro. Estas organizaciones tienen que ser certificadas por el Programa HOME como *Community Housing Development Organizations* (mejor conocidos como CHDOs)¹ a fin de poder participar de los fondos.

En esta *Guía* ofreceremos detalles sobre los siguientes asuntos

1. El proceso de certificación como CHDO
2. Los diferentes tipos de asistencia
 - a. Operacional
 - b. Pre-Desarrollo

Los procesos aquí descritos han sido desarrollados y adoptados por el Programa HOME. Los mismos estarán vigentes desde su emisión hasta que sean enmendados.

¹ *Set aside for Community Housing Development Organizations* §24 CFR 92.300.



PROGRAMA HOME

I. TRASFONDO

El Programa HOME fue creado por la Ley Nacional de vivienda Asequible de 1990 (*Nacional Affordable Housing Act.*). Es un programa de vivienda a gran escala, auspiciado con fondos federales. Anualmente el Gobierno de los Estados Unidos distribuye los fondos del Programa HOME entre las Jurisdicciones Participantes (PJ's) para el desarrollo de viviendas de interés social.

Los objetivos del Programa HOME son:

1. Proveer vivienda decente y asequible a familias de ingresos bajos y muy bajos.
2. Fortalecer asociaciones entre el gobierno central, municipios, sector privado y organizaciones sin fines de lucro en el diseño y desarrollo de viviendas de interés social.
3. Promover la participación de organizaciones de base comunitaria.

El Programa HOME cuenta con cuatro (4) actividades:

1. Desarrollo de viviendas para la venta
2. Rehabilitación o Nueva Construcción para Alquiler
3. Asistencia Directa al Comprador (*Homebuyer*)
4. Rehabilitación o Nueva Construcción por el Dueño

Además, otorga fondos a instituciones sin fines de lucro, de base comunitaria y de fe para el desarrollo de viviendas, mejor conocidas como: *Community Housing Development Organizations* (CHDO).

Los CHDOs son organizaciones sin fines de lucro de base comunitaria o base de fe que tienen la capacidad para desarrollar vivienda de interés social para la comunidad que sirve. Para que una organización se convierta en CHDO del Estado se debe certificar con el Departamento de la Vivienda, Programa HOME.

El Gobierno Federal mediante la Orden Ejecutiva 13279 del 12 de diciembre de 2002 requiere que todas las agencias federales le den un trato justo a las Organizaciones de Base de fe en todos sus programas. Eliminando la discriminación y fomentando su participación para desarrollar proyectos que beneficien a la población necesitada.

A esos efectos, HUD enmendó su reglamentación para remover las barreras y permitir su participación en los programas dirigidos a la comunidad y a ciudadanos con necesidades especiales.

Las organizaciones de fe pueden acceder fondos federales como una organización sin fines de lucro para el desarrollo de vivienda asequible.



II. COMMUNITY HOUSING DEVELOPMENT ORGANIZATIONS (CHDOs)

Certificación

Para que una organización sea certificada como CHDO por el Departamento de la Vivienda la misma deberá cumplir con unos criterios.

Esta organización tiene que entre otras cosas:

1. Estar organizada bajo las leyes estatales.
2. Someter evidencia de que entre otras cosas la organización esta dirigida a proveer vivienda asequible a familias de ingresos bajos y muy bajos.
3. Demostrar que no se está beneficiando económicamente de la corporación ningún miembro, fundador, contribuyente o individuo.
4. Área de servicio claramente definidos:
 - o No puede ser la isla completa.
5. Estatus sin fines de lucro:
 - a. Exención estatal del Departamento de Hacienda 1101.
 - b. Designación 501 (c) – (Opcional)
6. La Junta de Directores tiene que estar constituida:
 - a. Por lo menos un tercio 1/3 debe representar a la comunidad de bajos ingresos.
 - b. No más de un tercio (1/3) pueden ser oficiales públicos.
 - c. El resto está sin restricción y podría incluir a proveedores de servicios sociales, banqueros, filántropo o cualquier otra persona interesada en contribuir con su experiencia profesional.
7. Demostrar que tiene la capacidad para terminar un proyecto de vivienda.
8. Certificación de CPA en cumplimiento con 24 CFR Parte 84.21 “Standards for Financial Management Systems”.
9. La organización tiene un proceso formal a través del cual se le notifica a la comunidad sobre sus decisiones.

Una vez se entreguen los documentos el Departamento de la Vivienda emitirá una certificación oficial que tendrá una vigencia de un año a partir del cual deberá re-certificarse.



III. USO ELEGIBLE DE FONDOS BAJO EL 15% DE CHDOS

- Adquisición y/o rehabilitación de vivienda para alquiler
- Nueva construcción para alquiler
- Adquisición y/o rehabilitación de vivienda para la venta
- Nueva construcción para la venta
- **No elegible:**
 - *Tenant-based rental assistance* (TBRA).
 - Rehabilitación o Nueva Construcción por el Dueño
 - Transacciones de bienes raíces

IV. DISTRIBUCIÓN DE FONDOS

Uno de los beneficios exclusivos de los CHDOs es la asignación para fondos operacionales. Esta asignación se realiza a discreción del PJ. Dicha asignación se realiza del presupuesto general del Programa HOME y la misma no cuenta como parte de la asignación del 15% reservado.

A. Operacional

El Programa HOME otorga fondos operacionales para la administración diaria de la organización. Estos fondos pueden ser solicitados entre otras cosas para:

- Salarios, sueldos y beneficios marginales
- Adiestramientos
- Rentas y utilidades de la oficina de la organización
- Equipo, materiales y suministros

La petición de fondos se realizará a través de una propuesta dentro de los términos establecidos cuando las mismas sean solicitadas por el Programa HOME.

Limitaciones

- La partida de salarios, sueldos y beneficios se otorgará únicamente para el pago de empleados regulares. Los honorarios por servicios profesionales se otorgarán siempre y cuando medie un plan de capacitación a los empleados regulares.

Excepto que se utilice para el pago de servicios elegibles que requieran un profesional licenciado (ingeniero, arquitecto, contador público autorizado, etc.).



- El subsidio máximo es de cincuenta mil dólares (\$50,000) ó el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto operacional **anual** de la organización lo que sea menor.
- Cuando la organización se certifica como CHDO por primera vez el subsidio máximo se reduce a diez mil (\$10,000).
- Sólo se pagará 50% de los costos del Director(a) Ejecutivo@.
- Organizaciones que no tengan un proyecto en planificación no podrán recibir fondos.
- Organizaciones con proyectos en desarrollo no serán elegibles para recibir fondos.
- No se otorgará fondos por más de tres (3) años consecutivos.
- No aplica a CHDOs que estén desarrollando actividades no elegibles dentro del 15% reservado.

Contrato

El contrato tendrá una vigencia de un (1) año más sesenta (60) días adicionales. Estos últimos para cubrir facturas en tránsito. Cualquier cantidad no reclamada dentro de esos términos será devuelta a la línea de crédito del Programa HOME sin notificación previa.

Pagos

Los pagos se realizarán a base de reembolso. Los mismos deberán venir acompañados de:

1. Factura Original
2. Evidencia de los trabajos realizados
3. Informe mensual de progreso
4. Cheques cancelados

B. Préstamo de Pre-Desarrollo

Hasta diez por ciento (10%) de los fondos de la asignación de CHDOs (15%) se reserva para préstamos de pre-desarrollo. Al igual que los fondos operacionales el pre-desarrollo está disponible únicamente para los CHDOs. Esta asistencia se brinda con el propósito de ayudar a determinar la viabilidad de un proyecto. La asignación está dividida en dos etapas que se describirán más adelante. En ambos casos funciona como una línea de crédito.

Fase I

Para esta fase el CHDO tiene una idea general del proyecto que quiere desarrollar. Sin embargo, no tiene dominio de terreno (titularidad) o no cuenta con un análisis de



viabilidad. Se presume que el CHDO no tiene la capacidad que un desarrollador privado para esta etapa que una de mucho riesgo.

a. Asistencia técnica y préstamos para el dominio de terreno:

- ✘ Planos esquemáticos
- ✘ Estimados de construcción
- ✘ Estudios de viabilidad incluyendo estudios ambientales y de mercadeo.
- ✘ Arquitectura e ingeniería, honorarios de consultoría legal.
- ✘ Gastos **relacionados** a la adquisición del terreno.
- ✘ Etc.

Limitaciones

Sujeto a razonabilidad de costos. El préstamo se otorgará si existe una expectativa razonable que pruebe la viabilidad del proyecto.

Vigencia

El contrato tendrá una vigencia de sesenta (60) días. Al término del cual deberán presentar al Programa HOME evidencia de la viabilidad o no del proyecto. No obstante, a discreción del Programa HOME se otorgará treinta (30) días adicionales para completar cualquier tarea que por su naturaleza no haya concluido en los primeros sesenta (60) días. El Programa HOME tendrá cuarenta y cinco (45) días para evaluación.

Desembolsos

El pago se podrá realizar por adelantado presentando los siguientes documentos:

- Factura original del CHDO
- Contrato de servicio
- Cualquier otro documento requerido por el Programa HOME.

El CHDO tendrá treinta días (30) a partir de la emisión del cheque para presentar la evidencia de los trabajos realizados o la devolución de los fondos.

Repago

El préstamo será repagado con el producto de la venta del proyecto u otro ingreso del proyecto, préstamo o ingresos de la corporación. **A discreción del PJ** el préstamo pudiera ser condonado si el proyecto resulta no viable por causas ajenas al CHDO.



Fase II

Una vez se ha probado la viabilidad del proyecto y aprobado por el Programa HOME se continúa con la fase II.

- ✘ Planos preliminares, especificaciones arquitectónicas y de ingeniería
- ✘ Estudios
- ✘ Honorarios de servicios profesionales
- ✘ Etc.

Limitaciones

Sujeto a la determinación del Programa HOME de la Fase I o viabilidad del proyecto y razonabilidad de costos. El préstamo se otorgará si existe una expectativa razonable que pruebe la viabilidad del proyecto.

Vigencia

El contrato tendrá una vigencia de once (11) meses. Al término del cual deberán presentar al Programa HOME evidencia de la viabilidad o no del proyecto. Sin embargo, aquellos proyectos que requieran Consulta de Ubicación tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses. Si el proyecto conlleva la adquisición (fondos de construcción) del terreno ésta se otorgará pasados doce (12) meses. Concluido el Pre-Desarrollo el Programa HOME tendrá cuarenta y cinco (45) días para evaluación.

Desembolsos

El pago se podrá realizar por adelantado presentando los siguientes documentos:

- Factura original del CHDO
- Contrato de servicio
- Cualquier otro documento requerido por el Programa HOME.

El CHDO tendrá treinta días (30) a partir de la emisión del cheque para presentar la evidencia de los trabajos realizados o la devolución de los fondos.

Repago

El préstamo será repagado con el producto de la venta del proyecto u otro ingreso del proyecto, préstamo o ingresos de la corporación. **A discreción del PJ** el préstamo pudiera ser condonado si el proyecto resulta no viable por causas ajenas al CHDO.

C. Construcción



Los fondos para la construcción son parte de la asignación mínima del quince (15%) por ciento reservado para los CHDOs. Para detalles de cómo y cuándo solicitar refiérase a la Guía para la Preparación de Propuestas en su edición más reciente.

Informe Mensual de Progreso

Tanto para las fases de pre-desarrollo como de construcción se requiere que a partir de la firma del contrato dentro de los primeros diez (10) días del mes se entregue un Informe Mensual de Progreso en la oficina de Gerencia de Proyectos del Programa HOME. Este informe deberá incluir las actividades realizadas por la corporación así como las dificultades que están enfrentado, incluyendo un Diagrama de Barra. De tal forma que el Programa HOME puede estar informado y pueda colaborar según corresponda. El no cumplir con el Informe Mensual de Progreso conlleva la detención de los pagos.

V. Solicitud de Fondos

La solicitud de fondos se hará según las Guías de Propuestas en su edición más reciente.