colorado fresh food financing fund

Lineamientos del Programa CO4F

COLORADO FRESH FOOD
FINANCING FUND

Declaración del Objetivo

El Colorado Fresh Food Financing Fund o CO4F (Fondo de financiamiento para alimentos frescos de Colorado) se desarrolló sobre la base de una recomendación del Denver Food Access Task Force (Grupo de trabajo para el acceso a alimentos de Denver). El grupo de trabajo, un grupo de toda la comunidad, fue convocado en 2010 por la ciudad y el condado de Denver junto con The Food Trust (Fundación de alimentos) y Colorado Health Foundation (Fundación para la salud de Colorado).

Configurado después de iniciativas financieras exitosas en otros estados, el objetivo de CO4F es ayudar a eliminar los obstáculos financieros de la construcción, expansión y renovación de almacenes y supermercados en áreas marginadas. Este programa a nivel estatal pretende además atraer sistemas de reparto de alimentos a áreas rurales en el estado. Si bien la construcción y expansión de supermercados y almacenes de servicio completo es una de las prioridades del programa, otros proveedores de alimentos saludables especializados también son elegibles para el financiamiento. CO4F colaborará con otras fuentes de financiamiento, que incluyen CDFI y bancos comerciales, y celebrará contratos con una Organización para el acceso a los alimentos para cumplir sus objetivos.

El resultado principal pretendido del programa es expandir la disponibilidad de alimentos accesibles y saludables en áreas marginadas de nuestro estado. Creemos que un mayor acceso a alimentos saludables aumentará el bienestar y la salud de los habitantes de Colorado que viven en las áreas marginadas. Un segundo objetivo del programa es estimular el desarrollo económico en Colorado a través de la creación y retención de puestos de trabajo.

Elegibilidad del Programa

En general, los solicitantes y proyectos deben cumplir los siguientes requerimientos mínimos para obtener un préstamo o subsidio del fondo. Se sabe que se pueden descartar o alterar algunos requerimientos en circunstancias de proyectos especiales.

- El solicitante debe ser una entidad pública o privada con la capacidad de contraer deudas, que pueda demostrar al menos tres años de experiencia comercial en almacenes de venta minorista u otra experiencia comercial aplicable, o que, de lo contrario, pueda demostrar experiencia y capacidad para implementar con éxito y llevar a cabo una empresa comercial viable (es decir, operar sin subsidios a largo plazo).

- Los proyectos elegibles funcionan en autoservicios, principalmente almacenes de ventas, productos agrícolas, carne, productos de panadería y productos lácteos. Se dará prioridad a los supermercados, almacenes y sistemas de reparto de alimentos que impactan en las áreas marginadas. Sin embargo, los métodos innovadores, que incluyen, entre otros, mercados agrícolas, tiendas agrícolas, unidades móviles de procesamiento y reparto, cooperativas, clubes de compras, tiendas de artículos varios y kioscos de alimentos, pueden ser elegibles para el financiamiento dependiendo de la disponibilidad de los fondos.

A: 1981 Blake St. Denver, CO 80202, 800.877.2432 or 303.297.2432

- El solicitante elegible debe utilizar al menos el 50 % del área de la superficie comercial para la venta minorista de una línea general de productos alimenticios, como lácteos, alimentos enlatados y congelados, frutas frescas y vegetales, carnes frescas y preparadas, pescado, carne de ave y productos de panadería. Ese espacio comercial, utilizado para la venta de una línea general de productos alimenticios, se deberá distribuir de la siguiente manera:
  - Al menos el 50 % del espacio para la venta minorista de alimentos se deberá utilizar para la venta de alimentos no preparados, o productos alimenticios pensados para ser preparados y consumidos en el hogar; y
  - Al menos el 15 % del espacio para la venta minorista de alimentos se deberá utilizar para la venta de alimentos perecederos, que pueden incluir productos lácteos, carnes frescas, carne de ave, pescado y alimentos congelados.

- Los solicitantes elegibles deben demostrar que el proyecto propuesto beneficiará a un área marginada. Esto se define por lo general como un sector censal de ingresos bajos o moderados con una densidad de supermercados por debajo del promedio. Los proyectos elegibles pueden incluir además las ubicaciones de las tiendas en donde la mayoría de la clientela potencial vive en un sector censal de ingresos bajos o moderados o áreas con importantes limitaciones en el acceso a los alimentos. La elegibilidad quedará determinada o confirmada por la organización de acceso a los alimentos del fondo, un grupo asesor sin fines de lucro especializado en problemas de acceso a los alimentos y políticas de nutrición.

- Los proyectos elegibles deben estar ubicados en un 1) área marginada que 2) preste servicio principalmente a una comunidad de ingresos bajos a moderados (LMI, por sus siglas en inglés). Una organización para el acceso a los alimentos, un grupo asesor sin fines de lucro especializado en problemas de acceso a los alimentos y políticas de nutrición, aprobará previamente las solicitudes que cumplan con estos criterios, que se definen debajo.
  - La elegibilidad de las personas marginadas se obtiene al ubicar (o renovar) una tienda en un lugar sin venta minorista comparable en almacenes en el área comercial del solicitante. El área comercial para los vendedores minoristas se debe definir consultando con los socios de la industria, y puede diferir en áreas urbanas y rurales.
  - La elegibilidad por ingresos bajos a moderados se obtiene mediante: 1) la ubicación en un sector censal de LMI o 2) demostrando que más de la mitad de los clientes de un solicitante provendrán de áreas de LMI.

- El solicitante debe demostrar que el proyecto resultará en la creación o retención de puestos de trabajo en la comunidad.

- Por lo general, los préstamos están pensados para proporcionar el financiamiento que no se encuentra disponible de prestamistas comerciales. El solicitante del préstamo deberá proporcionar fundamentos de que un proyecto elegible no sería viable sin un préstamo del fondo.

- El solicitante del préstamo no debe haber incumplido pagos de préstamos federales o estatales, ni de ningún préstamo asegurado por el estado o gobierno federal.

- El solicitante del préstamo puede ser una empresa operativa o un propietario individual de una empresa operativa o no operativa, como una sociedad de inversiones inmobiliarias o un patrocinador del proyecto. Si la entidad que solicita el préstamo y la empresa operativa son de propiedad común, la empresa operativa debe garantizar el préstamo del proyecto.

- Los fondos del préstamo se deben utilizar para proyectos ubicados en el estado de Colorado.

- Todos los supermercados y tiendas de comestibles financiados a través del CO4F deben aceptar los beneficios del Programa de asistencia para nutrición complementaria o SNAP (Supplemental Nutrition Assistance Program). Los solicitantes deben aceptar además (o, en el caso de nuevas tiendas, desarrollar un plan para aceptar) los beneficios para mujeres, bebés y niños o WIC (Women, Infants, & Children).

Actividades/Usos Elegibles

Préstamos

- Los préstamos del programa financiarán los costos asociados con la adquisición de tierras, desarrollo previo, construcción o rehabilitación, equipo, inventario y otras necesidades del capital circulante y mejoras internas realizadas por los inquilinos. Los préstamos se harán en casos en donde las instituciones financieras convencionales no ofrecen financiamiento, o el financiamiento convencional ofrecido es insuficiente o en términos que van en detrimento de la vialidad del proyecto/negocio. Los operadores comerciales y los desarrolladores del sitio deberán contar con fondos propios en efectivo en riesgo además del financiamiento ofrecido en este programa.

- Todos los préstamos estarán asegurados e incluyen un recurso de inclusión completo para el solicitante del préstamo.

- El capital circulante puede ser un uso elegible de los fondos del préstamo en circunstancias extraordinarias, pero no puede superar el 20% del monto total del préstamo.

Subsidios

Además de cumplir con todos los requisitos de elegibilidad del proyecto, los solicitantes deben demostrar suficiente necesidad para recibir un subsidio para el proyecto.

Los subsidios no pueden superar un máximo de $100,000 por proyecto, excepto en casos extraordinarios de alto impacto.

- Los subsidios para el desarrollo previo se pueden utilizar para pagar los costos iniciales asociados con la viabilidad del proyecto que incluyen honorarios, estudios de mercado, evaluaciones, depósitos para terrenos y edificios, y otros costos de participación.

- Los subsidios para el conjunto de terrenos y otros subsidios de capital se pueden utilizar para pagar la reubicación, la demolición, la recuperación del medioambiente, los cimientos inestables y las condiciones del suelo. Estos subsidios también se pueden utilizar para otros costos del proyecto relacionados con el conjunto de terrenos y mejora de la infraestructura.

- Los costos flexibles y otros subsidios preoperativos se pueden utilizar para cubrir costos de capacitación, seguridad u otros gastos previos a la apertura. Estos costos se considerarán según cada proyecto en particular.

- Los subsidios para la construcción se pueden utilizar para condiciones generales, gastos fijos y ganancias del constructor, mano de obra, materiales y fondos para contingencias.

- Los proyectos que implican métodos innovadores para el acceso a alimentos saludables pueden ser elegibles para recibir subsidios para diferentes usos de forma flexible.

Actividades No Elegibles

Entre los solicitantes no elegibles se incluyen:

- Tiendas por departamentos que se especializan en diferentes tipos de mercaderías de las cuales los comestibles forman parte de un solo departamento, incluidos restaurantes, cafés, negocios con venta de alcohol o tabaco como principal fuente de ingresos y tiendas de artículos varios.

- Los proyectos de múltiples inquilinos en donde menos del 50% del espacio comercial agregado se utiliza para la venta minorista de alimentos saludables. Esto no excluye el financiamiento para negocios individuales que se encargan de la venta minorista de alimentos saludables como inquilinos en un comercio más grande.

- Los proyectos de múltiples inquilinos pueden no alquilar ningún espacio a negocios involucrados en lo siguiente: religión, entretenimiento de naturaleza sexual obscena, juegos de azar, actividad ilegal, [la venta o el consumo de marihuana], o ventas en pirámide.

Términos y condiciones generales

Tamaño del Préstamo	Mínimo de $100,000.* El tamaño máximo del préstamo es $1,500,000 por proyecto
Tasa de Interés	Determinada por el comité de préstamos; fija para la duración del préstamo
Términos del Préstamo	Préstamos para construcción, desarrollo previo o adquisiciones hasta en 24 meses; préstamos a término hasta 60 meses con una amortización de un máximo de 240 meses; se considerarán términos más largos en cada caso en particular.
Garantía Prendaria	Todos los préstamos tendrán garantías prendarias suficientes. Por lo general, el préstamo estará asegurado por una primera o segunda escritura fiduciaria en los inmuebles del proyecto o un primer gravamen de seguridad sobre los activos del proyecto. En determinadas circunstancias, CO4F puede solicitar otra garantía prendaria más allá de los activos del proyecto que están siendo financiados para asegurar que se cumpla la relación préstamo-valor.
Préstamo-Valor	Máximo de 90%
Contribución del Capital	El solicitante del préstamo debe contribuir con el capital propio mínimo requerido, por lo general no menos del 10%, en relación con los costos del proyecto. La contribución del capital por lo general consiste en efectivo o patrimonio de tierras.
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	El solicitante del préstamo debe demostrar la capacidad de lograr una cobertura mínima del servicio de la deuda de 1.10x después de estabilizada la operación.
Garantías Personales	Se pueden exigir para transacciones de préstamos
Reembolso	Los préstamos para la construcción pueden tener términos de pago de solo interés mensuales, trimestrales, semestrales o anuales; los préstamos a término requieren el pago mensual de capital e interés, suficiente para reembolsar el préstamo en el período de amortización. Se admite un período inicial de pagos de solo interés.
Prepago	Excepto que se indique lo contrario, los préstamos se pueden rembolsar completa o parcialmente en cualquier momento sin ninguna multa.
Informe	Se requerirá un informe del impacto financiero y del programa según lo define el acuerdo de préstamo.
Garantías	Se pueden requerir garantías personales o corporativas.
Apalancamiento	En muchos casos, los solicitantes del préstamo deberán obtener fuentes adicionales de financiamiento para el proyecto.
Análisis competitivo	Se analizará el impacto del proyecto sobre los potenciales competidores actuales.
Otro	Este no pretende ser un listado completo de términos y condiciones.

Aprobación del Préstamo y Diligencia Debida

Las decisiones del préstamo del programa se basarán principalmente en la capacidad del solicitante del préstamo para reembolsar el préstamo propuesto durante su término. La fuente principal de reembolso será el flujo de efectivo generado por el proyecto o el flujo de efectivo histórico y actual de una entidad operativa o patrocinador del proyecto. La solidez financiera de uno o más garantes se puede considerar para compensar una debilidad financiera.

El administrador del programa realizará un análisis del proyecto, el solicitante del préstamo y/o la empresa operadora financiera, según la siguiente información suministrada por el solicitante.

- En el caso de una empresa actual o la expansión de una empresa operativa, la aprobación incluirá la revisión de lo siguiente:
  - Tendencias de ingreso y rentabilidad
  - Flujo de efectivo
  - Solidez del estado de cuenta
  - Experiencia administrativa
  - Relación con el proveedor y términos de crédito
  - Análisis industrial y tendencias económicas
  - Solidez del garante financiero
- En el caso de un proyecto de construcción de un almacén o supermercado, la aprobación incluirá además lo siguiente:
  - Proyecciones operativas
    Las proyecciones se revisarán para determinar su fundamente e integridad y deben demostrar el flujo de efectivo adecuado para atender el préstamo propuesto. Las proyecciones deben demostrar además suficientes recursos de capital circulante para financiar los déficits del flujo de efectivo hasta que el flujo de efectivo interno sea suficiente. Esto puede cumplirse con la evidencia de que se obtendrá un subsidio a tal fin.
  - Presupuesto para el desarrollo
  - Estudio de mercado
  - Fuentes y usos del proyecto
  - Nueva capacidad de administración
    Revisión de la experiencia industrial relevante del equipo de administración operativa del solicitante del préstamo

Otros artículos de la diligencia debida de cierre y de la aprobación necesarios y que estarán sujetos a la aprobación por parte del Fondo el Administrador a su entera discreción incluye, entre otros:

- Antecedentes crediticios personales del garante y del solicitante del préstamo/propietarios individuales
- Requisitos y valoración para la garantía prendaria del patrimonio y propiedad personal
- Evaluación del impacto ambiental (pantalla de transacción, Fase I)
- Requisitos del seguro (riesgo, obligación, inundación)
- Patrimonio del solicitante del préstamo [efectivo, valor del terreno, subsidio, propiedad personal, monto (con vs. sin fines de lucro)]
- Encuesta para todos los préstamos inmobiliarios
- Los informes de crédito se pueden obtener de los garantes personales y/o solicitantes del préstamo individuales

Proceso de Solicitud, Evaluación y Aprobación

Los formularios de solicitud para préstamos o subsidios financieros se pueden obtener comunicándose con el administrador del fondo o la organización de acceso a los alimentos. Los solicitantes son aceptados y considerados de a uno por vez siempre que los fondos del programa estén disponibles.

La organización de acceso a los alimentos revisará una solicitud previa para determinar la elegibilidad básica del programa (ver la elegibilidad del programa arriba) y, en el caso de una solicitud de préstamo, viabilidad financiera básica. Si se determina que se cumplió la elegibilidad y viabilidad financiera, se presentará una solicitud financiera al administrador del fondo. En la Solicitud financiera (Adjunto B) se encuentra una lista de artículos necesarios que constituyen una solicitud completa para el financiamiento.

El administrador del fondo realizará un análisis minucioso del proyecto y presentará un paquete de solicitud, que refleja la transacción al comité de préstamos del fondo para su consideración y votación. El comité de préstamos puede aprobar una transacción en la forma en que fue presentada o con cambios, declinar una transacción, o posponer una transacción hasta que se presente la información adicional solicitada. Las decisiones del comité de préstamos son definitivas.

El administrador del fondo comunicará las decisiones del comité de préstamos al solicitante. Si el comité de préstamos aprueba una solicitud de préstamo y/o subsidio, el administrador del fondo entregará al solicitante un compromiso formal del préstamo y/o un acuerdo de subsidio. El compromiso

del préstamo y/o el acuerdo de subsidio se deben devolver al administrador del fondo junto con toda tarifa aplicable. Los montos del financiamiento, términos y condiciones aprobados descritos en el compromiso del préstamo y/o el acuerdo de subsidio pueden diferir de algún modo del pedido de solicitud si la Junta determina que estos cambios son aconsejables para fortalecer la transacción o mitigar el riesgo.

Proceso de Cierre y Posterior al Cierre

Después de la aceptación del compromiso del préstamo o el acuerdo de subsidio, el administrador del fondo trabajará junto con el solicitante para facilitar el proceso de cierre y financiamiento. Los requerimientos de cierre y documentación asociada diferirán dependiendo de la naturaleza y complejidad de la transacción.

El solicitante celebrará un acuerdo de préstamo y/o un acuerdo de subsidio que describirán los requisitos de información y conservación de registros.

Todos los préstamos serán atendidos por el administrador del fondo.

Excepciones del Programa

Si bien se espera que todos los proyectos aprobados se adhieran a estos lineamientos del programa, habrá excepciones según el caso.

Información de Contacto

Administrador del Fondo	Colorado Housing and Finance Authority c/o Tim Dolan 1981 Blake Street Denver, CO 80202 303.297.7318 tdolan@chfainfo.com
Organización Para el Acceso a los Alimentos	PUMA c/o Erin Lyng 720.519.0535 co4f@pumaworldhq.com