



Autoridad para el Desarrollo Económico de New Jersey

SOLICITUD DE INFORMACIÓN ("RFI")

2022-RFI-Diversidad e Inclusión-141

para conocer las

Barreras que enfrentan los desarrolladores inmobiliarios propiedad de minorías o mujeres para acceder al capital

1. INTENCIÓN/RESUMEN DEL ALCANCE

La Autoridad para el Desarrollo Económico de New Jersey ("Autoridad", "NJEDA") es una autoridad independiente del Estado de New Jersey y está buscando información para entender mejor los desafíos que enfrentan los desarrolladores propiedad de minorías y mujeres ("MWDE", por sus siglas en inglés) en New Jersey para acceder al capital, en especial las empresas que participan en el desarrollo de inmuebles residenciales y comerciales. El acceso al capital es fundamental para el éxito de cualquier comerciante. La falta de acceso al capital impide la posibilidad de que los comerciantes mantengan el flujo de efectivo, cubran los costos operativos o inicien o expandan un negocio. En estudios recientes se concluyó que los negocios que son propiedad de minorías y mujeres tienen más dificultad para acceder al capital que otras empresas. En un estudio se informó que el 82% de los emprendedores de color dicen que deben trabajar más arduamente en comparación con sus pares de grupos mayoritarios. En otro estudio se descubrió que casi el 60% de las mujeres emprendedoras sostienen que no tienen el mismo acceso al capital que sus homólogos de sexo masculino. En un informe de Chicago, se observó que los desarrolladores de empresas propiedad de minorías enfrentan varios obstáculos, incluidos el acceso deficiente y el alto costo del capital en títulos de deuda, y conexiones débiles con las fuentes de financiación con recursos propios.

El gobernador Murphy y la NJEDA están analizando la posibilidad de instaurar un fondo para desarrolladores de grupos minoritarios para ayudar al crecimiento de los desarrolladores propiedad de minorías o mujeres ya existentes al abordar las barreras al capital. El propósito de esta Solicitud de información ("RFI", por sus siglas en inglés) es informar las pautas para el fondo. La NJEDA está buscando información e ideas de las entidades calificadas ("Encuestados"), incluidos, entre otros, los desarrolladores propiedad de minorías o mujeres, las Instituciones Financieras de Desarrollo Comunitario, las unidades de préstamo para desarrollo comunitario de bancos medianos y grandes, otros prestamistas por misión, las organizaciones de desarrollo comunitario que trabajan cerca de los desarrolladores propiedad de minorías o mujeres, y otras partes interesadas con perspectivas en las barreras y disparidades estructurales que encuentran los desarrolladores inmobiliarios propiedad de minorías o mujeres en términos de acceso al capital. La NJEDA también busca generar interés y recibir ideas sobre soluciones para abordar

dichos obstáculos, incluidos, entre otros, los programas existentes que abordan las disparidades en el financiamiento disponible para el desarrollo residencial y comercial. A la NJEDA le interesa recibir comentarios, preguntas, recomendaciones, datos, información, ideas y respuestas que ayudarán a que la NJEDA entienda mejor el alcance y las características del acceso al capital y otras formas de financiación disponibles para los desarrolladores inmobiliarios marginados.

2. ANTECEDENTES

La Autoridad para el Desarrollo Económico de New Jersey presta servicios como organismo principal del Estado para impulsar el crecimiento económico. La Autoridad se compromete a hacer que New Jersey sea un modelo para todo el país de desarrollo económico inclusivo y sustentable al enfocarse en estrategias claves para ayudar a construir comunidades fuertes y dinámicas, crear buenos empleos para los residentes de New Jersey y ofrecer caminos a una economía más fuerte y más justa. Mediante asociaciones con una diversa gama de partes interesadas, la Autoridad crea e implementa iniciativas para mejorar la vitalidad económica y la calidad de vida en el Estado y fortalecer la competitividad económica a largo plazo de New Jersey.

En *The State of Innovation, Building a Stronger and Fairer Economy in New Jersey* (por su significado en inglés, El estado de la innovación: cómo construir una economía más fuerte y más justa en New Jersey), el Plan de Desarrollo Económico integral del Estado publicado en octubre de 2018, el gobernador Murphy reiteró la importancia de apoyar a la comunidad de pequeñas empresas de New Jersey, que emplea a más del 50% de los residentes de New Jersey. Dos de las cinco metas explícitas del plan son "Cerrar las grietas del ingreso por raza y género" y "Alentar los centros urbanos y centros comerciales prósperos e inclusivos de New Jersey, enfocándonos en reducir la pobreza". En el plan, el gobernador Murphy también se comprometió con un futuro para New Jersey que apoye a todas las empresas del Estado resaltando la importancia de asegurar que se mejore el acceso al capital, los programas y las redes de los comercios marginados que necesitan iniciar con éxito y escalar sus negocios.

Esta solicitud de información se enfoca en los desafíos que enfrentan y en las posibles soluciones para mejorar el capital disponible para los desarrolladores marginados, y es uno de los varios pasos que dieron la Autoridad y la administración Murphy para abordar las metas del plan de desarrollo económico del Estado. Al entender la importancia de abordar las barreras existentes para crear una economía más fuerte y más justa, la NJEDA seguirá participando y conectándose con otras entidades estatales para determinar más recursos que se puedan utilizar para reducir el capital necesario que se necesita para adquirir o rehabilitar los proyectos propuestos, incluso:

- La **Agencia Financiera para Viviendas e Hipotecas de New Jersey** ("NJHMFA", por sus siglas en inglés), que brinda financiamiento y acceso a viviendas de alquiler asequibles y oportunidades para convertirse en propietarios de viviendas para familias de ingresos bajos a moderados, adultos mayores y personas con necesidades de viviendas especializadas;
- La **Autoridad para el Redesarrollo de New Jersey** ("NJRA", por sus siglas en inglés), que opera como catalizador para mejorar la calidad de vida creando valor en las comunidades urbanas de New Jersey; y

- El **Departamento de Asuntos Comunitarios ("DCA"**, por sus siglas en inglés), que apunta a dar orientación administrativa, apoyo financiero y asistencia técnica a los gobiernos locales, organizaciones de desarrollo comunitario, empresas e individuos para mejorar la calidad de vida en New Jersey.

3. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD (si corresponde)

Esta sección no corresponde para esta Solicitud de información.

4. PREGUNTAS PARA RESPONDER A LA SOLICITUD DE INFORMACIÓN

Responda todas las preguntas siguientes que sean pertinentes para usted o su organización, lo mejor que pueda. Puede responder cualquier pregunta que no sea pertinente para usted o su organización, pero no es obligatorio. No dude en estructurar su respuesta y agregar información más allá de estas preguntas para mejorar la claridad y eficiencia. Las respuestas a estas preguntas se consideran preliminares y no son vinculantes.

1. ¿Cuáles son los obstáculos actuales en los programas de financiamiento público y privado que debería abordar este fondo?
2. ¿Ha observado algunas prácticas comerciales que generen desafíos por hacer diferencias con los desarrolladores inmobiliarios propiedad de minorías o mujeres en comparación con sus homólogos profesionales? Por ejemplo, ¿ha observado prácticas o normas comerciales que tengan como resultado la cotización de tasas de interés distintas, que se busquen participaciones en acciones en uniones transitorias de empresas, que se utilicen normas de suscripción de títulos valores, que se fijen cocientes de cobertura de deuda, que se apliquen normas legales, que se exijan cauciones personales, u otras prácticas comerciales que incrementen el costo de la deuda, que dificulten la obtención de créditos o que de otra manera hagan diferencias para restringir las oportunidades económicas para los desarrolladores inmobiliarios propiedad de minorías o mujeres?
3. Si observó que existen prácticas comerciales que hacen diferencias, ¿cuáles tuvieron, o siguen teniendo, el mayor impacto negativo en su capacidad de avanzar en los proyectos inmobiliarios?
4. ¿En qué etapa del proyecto los desarrolladores propiedad de minorías o mujeres necesitan más el capital?
5. Para el fondo se están explorando diversos usos e inversiones elegibles. Califique cada uno de los posibles usos en una escala del 1 al 5 (donde 5 es el más fundamental) para abordar las barreras al capital para los desarrolladores propiedad de minorías o mujeres:
 - a. Adquisición _____
 - b. Etapa inicial/Predesarrollo _____
 - c. Deuda subordinada _____

- d. Garantía _____
- e. Préstamo puente por crédito fiscal _____
- f. Otros _____

6. ¿Existen programas o modelos en el país que este fondo deba emular? Por ejemplo, ¿hay modelos de mejoramiento crediticio que usted haya observado en otros estados, a nivel federal o en otros entornos de programa, que podrían ser un modelo para el mejoramiento crediticio de las empresas propiedad de minorías o mujeres y que se podrían implementar en New Jersey?
7. ¿A qué rango de tamaño de proyecto o costo total de desarrollo (incluida la adquisición) debería apuntar este fondo?
 - a. Menos de \$1 millón
 - b. De \$1 a \$5 millones
 - c. Más de \$5 millones
8. ¿Cuál debería ser el préstamo máximo según el cociente de costo para las inversiones?
9. ¿Cuál debería ser la tasa máxima de interés para cualquier préstamo o inversión en capital?
10. ¿Cuál debería ser el plazo máximo de reintegro o cuántos años debería durar un préstamo?
11. ¿Qué tipos de proyectos cumplirían los requisitos (marque con un círculo tantos como desee)?
 - a. Proyectos residenciales o comerciales a las tasas del mercado
 - b. Viviendas asequibles
 - c. Adquisición de activos existentes
 - d. Instalaciones comunitarias
 - e. Otros
12. ¿A qué comunidades o municipalidades debería destinarse este fondo? ¿Por qué?
13. ¿Hay algún programa de préstamo existente que se debería apalancar con este fondo?
14. ¿Hay algún socio existente con el que el fondo debería colaborar? ¿Cómo?
15. ¿Qué otras medidas en cuanto a políticas ayudarán a que el fondo tenga éxito?

Además, denos la siguiente información personal:

16. Denos información sobre su empresa, grupo, entidad gubernamental o sobre su persona y experiencia, capacidad y formación con respecto a los Desarrolladores propiedad de minorías o mujeres o su acceso al capital.
17. ¿Cuál es su experiencia y entendimiento del entorno de desarrollos inmobiliarios, tanto privado como público, específicamente en New Jersey?
18. Incluya la experiencia anterior relacionada con el desarrollo inmobiliario, incluso de propiedades residenciales y comerciales.

5. **PREGUNTAS Y RESPUESTAS** (De los Encuestados a la Administración de Desarrollo Económico [EDA, por sus siglas en inglés])

Todas las preguntas referidas a esta Solicitud de información se deben presentar por escrito hasta el **viernes 6 de mayo de 2022** por correo electrónico a: MWDE-BarriersRFI@njeda.com.

En la línea de asunto del correo electrónico debe decir: "PREGUNTAS-2022 RFI-DI-141 - ASUNTO BARRERAS PARA LAS MWDE".

Las respuestas a las preguntas enviadas se publicarán para el público en el sitio web de la Autoridad bajo la sección Solicitudes de información, alrededor del **viernes 13 de mayo de 2022**.

ES RESPONSABILIDAD DEL ENCUESTADO REVISAR ESTE URL CON REGULARIDAD EN BUSCA DE ACTUALIZACIONES.

6. **DETALLES DE LAS RESPUESTAS** (Información dada a los encuestados con respecto a la presentación de documentos)

Todas las respuestas deben enviarse por escrito a más tardar a las **11:59 p.m. Hora del Este, el viernes 27 de mayo de 2022** por correo electrónico a: MWDE-BarriersRFI@njeda.com.

En la línea de asunto del correo electrónico debe decir: "Respuesta a la Solicitud de información-2022-RFI-DI-141 - BARRERAS PARA DESARROLLADORES MWDE".

7. **PREGUNTAS DE SEGUIMIENTO** (de la EDA) / **INFORMACIÓN ADICIONAL**

Se puede pedir a los encuestados que brinden más información para que la Autoridad entienda mejor las respuestas.

8. **INFORMACIÓN PROPIETARIA O CONFIDENCIAL**

La Autoridad se reserva el derecho de copiar cualquier información suministrada por los Encuestados. La Autoridad se reserva el derecho de usar las ideas aportadas por o a través de los

Encuestados. Al presentar una Respuesta, el Encuestado manifiesta que tal copia o uso de la información no infringirá ningún derecho de propiedad intelectual, licencia ni otros acuerdos con respecto a la información presentada ni a las soluciones para productos demostradas, si corresponde. En las respuestas el Encuestado debe marcar con claridad cualquier información que considere Propietaria o Confidencial.

9. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD/NO OBLIGACIÓN

La Solicitud de información no es una solicitud para calificar ni proponer. No tendrá como resultado la asignación de un contrato. Puede tener como consecuencia o no otra acción.

Esta Solicitud de información se emitió solo como medio para reunir información. Las partes interesadas que respondan a esta Solicitud de información lo hacen a su propio cargo. No habrá ninguna compensación monetaria por parte de la Autoridad por el tiempo y esfuerzo dedicados a la preparación de la respuesta a esta Solicitud de información. Todos los gastos en que se incurra son responsabilidad exclusiva del Encuestado.

Si la Autoridad decide avanzar y emitir una Solicitud de calificaciones o propuestas (RFQ/P, por sus siglas en inglés) o anunciar un programa o producto relacionado con esta Solicitud de información, los Encuestados deberán no haber presentado una respuesta a esta Solicitud de información para cumplir los requisitos para responder a las Solicitudes de calificaciones o propuestas. Si se emite una Solicitud de calificaciones o propuestas, responder a esta Solicitud de información no afectará la puntuación ni la consideración para ese proceso.

La Autoridad no está obligada de ningún modo a comunicarse con los Encuestados que respondan esta Solicitud de información.

10. LEY DE REGISTROS PÚBLICOS ABIERTOS DE NEW JERSEY

Los Encuestados deben estar conscientes de que las respuestas a esta Solicitud de información están sujetas a la "Ley de registros públicos abiertos de New Jersey" (N.J.S.A. 47:1A-1 y sig.), y sus enmiendas, incluidas todas las normas y políticas aplicables y la jurisprudencia aplicable, incluida la ley del Derecho a saber de New Jersey. Toda la información presentada en respuesta a la Solicitud de información se considera información pública, independientemente de cualquier exención de responsabilidad que sostenga lo contrario, excepto como se pueda eximir de la divulgación pública mediante la Ley de registros públicos abiertos (OPRA, por sus siglas en inglés) y el derecho consuetudinario.

Toda persona o entidad que presente una respuesta a esta Solicitud de información puede designar información específica como no sujeta a divulgación de acuerdo con las excepciones a la Ley de registros públicos abiertos que se encuentran en N.J.S.A. 47:1A-1.1, cuando dicha persona o entidad se fundamente en la buena fe, la ley o los hechos para tal declaración (es decir, información que puede estar incluida en otra adquisición o requerimiento público actual). La Autoridad se reserva el derecho de determinar qué es propietario o confidencial y asesorará a la

persona o entidad en consecuencia. La Autoridad no respetará ningún intento de designar la totalidad de una presentación como propietaria o confidencial ni reclamará la protección de derechos intelectuales de la propuesta total. En caso de que reciba una solicitud de la Ley de registros públicos abiertos que abarque la respuesta, la Autoridad redactará cualquier información que no esté sujeta a dicha Ley, incluida la información propietaria o confidencial. En caso de cualquier cuestionamiento a la declaración de confidencialidad del Encuestado con la que la Autoridad no esté de acuerdo, el Encuestado será el único responsable de defender tal designación.