

# Préstamos para Pequeñas Empresas

Préstamo para Pequeñas Empresas LISC  
2022



LISC

# La deuda como herramienta esencial para el crecimiento y la estabilidad de las empresas

La deuda tiene un papel importante, sobre todo en los proyectos de bienes raíces. No toda la deuda es mala, ni toda la deuda es buena

## Considere deuda cuando

- Se trata de un gasto especial y único, particularmente cuando está vinculado a la mejora o al crecimiento de la empresa
- Le permite repartir un gran gasto único (como la compra de un edificio) a lo largo de varios años
- Pondrá a su empresa en una posición más fuerte a largo plazo desde el punto de vista operativo y financiero
- Le ayude a conseguir otros tipos de financiamiento
- Le permita iniciar un proyecto mientras sigue recaudando fondos a través de otras fuentes

## Evite deuda cuando

- Se necesite para ayudar a cubrir los gastos básicos de funcionamiento de forma continua
- No hay una vía clara de reembolso
- Sobre apalanque su negocio, colocándolo en una mala posición financiera a largo plazo
- Sólo se podría calificar a la deuda aceptando condiciones muy adversas

**Busque:**

- ✓ Un prestamista que entienda su sector y pueda ayudarle a evaluar la cantidad de deuda que puede asumir cómodamente
- ✓ Oportunidades donde haya un período donde sólo deba pagar intereses durante la fase inicial
- ✓ Tarifas y condiciones competitivas
- ✓ Tasas razonables

# Un uso común de la deuda está ligado a la adquisición de instalaciones y a la construcción

*Esto tiene desafíos únicos en la industria*



## Márgenes de operación ajustados

El cuidado de niños tiene márgenes de operación muy ajustados. Muchas fuentes se basan en el reembolso, lo que añade retos adicionales. Estos márgenes ajustados pueden dificultar la obtención de un préstamo, especialmente si el prestamista no está familiarizado con el sector de la industria.



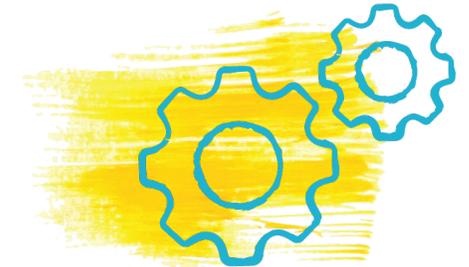
## Altos costos de desarrollo

Debido a la naturaleza especializada del espacio y a los requisitos únicos de ubicación, es más caro que la construcción comercial típica, lo que puede crear problemas cuando los prestamistas suscriben préstamos y miran cosas como la "préstamo a valor".



## Regulaciones

Los espacios de cuidado infantil deben cumplir muchas regulaciones. Esto añade tiempo y costo a los proyectos, lo que hace que reunir el financiamiento, incluyendo préstamos, sea aún más difícil.



## Complejidades generales

Su trabajo es duro y estos proyectos son complicados. Lo ideal es buscar un prestamista que pueda colaborar con usted en este trabajo a largo plazo, incluso proporcionando apoyo técnico a lo largo del camino.

# Evaluar la preparación organizativa y financiera

Esto incluye hacer una evaluación honesta de lo "preparado" que está su negocio - este es un paso crítico!

La preparación organizativa significa que su empresa es:

- Suficientemente ESTABLE FINANCIERAMENTE para asumir el riesgo asociado con la deuda
- Capaz de GESTIONAR EFECTIVAMENTE su programa y obligaciones existentes junto con cualquier nueva demanda

Los préstamos suelen requerir una garantía que puede ser:

- BIENES RAÍCES u otros activos tangibles, ya sea en el lugar vinculado al préstamo u ocasionalmente a través de otro lugar
- GARANTÍAS PERSONALES que vinculan los bienes personales a la deuda de la empresa



# Prepárese para responder a muchas preguntas y proporcionar mucha información

*¡Intenta ver esto como una oportunidad!*

Prepárese para pensar y hablar, y eventualmente poner por escrito, cosas como

- La diferencia entre lo que usted puede haber visto como fortaleza fiscal y lo que un prestamista puede esperar ver
- Las preguntas no sólo sobre sus finanzas mirando hacia atrás, sino sobre sus proyecciones a lo largo de varios años hacia adelante - su historia, combinada con sus proyectos trabajan junto con otras variables para ayudar a un prestamista a determinar la cantidad de deuda para la cual usted califica (que puede ser diferente de la cantidad que necesita)
- Muchas preguntas detalladas sobre su proyecto y sus planes



## Préstamos para el desarrollo económico de LISC

A través de nuestro conjunto de productos de préstamos comerciales y préstamos para pequeñas empresas, LISC proporciona financiación a desarrolladores y pequeñas empresas situadas en los barrios desfavorecidos y en las comunidades rurales en las que trabajamos.

Apoyamos estratégicamente a las empresas de comunidades con ingresos bajos y moderados, y a las empresas propiedad de veteranos, mujeres y minorías.

# LSC Productos de Préstamos para el desarrollo económico

## económico

	Capital de trabajo permanente	Adquisición/ Arrendamiento en la propiedad/ Préstamos FF&E	Préstamos para creación de espacios	Préstamos de Bienes Raíces comerciales
Propósito	Capital de trabajo	Mejoras en el arrendamiento, Remodelación/Expansión, FF&E	Adquisición, construcción	Adquisición, construcción
Cantidad de la inversión	\$100,000-\$500,000	\$100,000-\$500,000	\$100,000 o más	\$100,000 o más
Tipo de interés (sujeto al tipo de préstamo, al plazo y el colateral)	7.4% -8%	6.4% -8%	6.4% -8%	6.4% -8%
Plazo (años)	Hasta 5	Hasta 7	Hasta 10	Hasta 10
Colateral	UCC sobre los activos de la empresa	UCC sobre los activos de la empresa 1er gravamen sobre el equipo Hipoteca de arrendamiento > \$350,000	Hipoteca sobre la propiedad	Hipoteca sobre la propiedad
Garantías personales	Requerido	Requerido	Requerido	Requerido

# Cartera de préstamos para el desarrollo económico (a partir de enero.2022)

**Número total de préstamos:** 195

**Total de dólares en circulación (LISC):** \$142 millones

**Tamaño medio de los préstamos:** \$1 millón

**Plazo medio de préstamos:** 75 meses

**Tasas de interés:** A partir del 7%.

**Tipos de proyectos:** Comercial/Industrial, Pequeña Empresa, Instalaciones Comunitarias, % de Uso Mixto

**Usos del préstamo:** Adquisición, Construcción, Mejoras en el Arrendamiento, Capital de Trabajo





# Cartera de préstamos a pequeñas empresas

(a 1.2022)

---

**Número total de préstamos:** 63

**Total de dólares en circulación (LISC):** \$25.1 millones

**Tamaño medio de los préstamos:** \$427,000

**Plazo medio de préstamos:** 71 meses

**Tasas de interés:** A partir del 7%.

**Tipos de proyectos:** Pequeña empresa

**Usos del préstamo:** Adquisición, Construcción, Mejoras en el arrendamiento, FF&E, Capital de trabajo

**Datos socioeconómicos:** 68% de empresas tienen propietarios pertenecientes a minorías y el 54% tienen propietarias mujeres

# Historia de un prestatario: Beautiful Beginnings

## estudio de caso para el uso de la deuda

### PROJECT DETAILS

<b>Year Completed</b>	Phase 1 - 2007 Phase 2 - 2016
<b>Construction Type</b>	Phase 1 - Adaptive reuse of existing commercial building Phase 2 - Interior expansion of existing child care center
<b>Total Development Cost</b>	Phase 1 - \$1,200,000 Phase 2 - \$100,000
<b>Sources of Funds/Capital Stack</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LISC Predevelopment Grants</li> <li>▪ LISC Loan</li> <li>▪ Private Funding</li> </ul>
<b>Square Footage</b>	Phase 1 - 14,014 SF Phase 2 - 2,000 SF
<b># of Children</b>	Phase 1 - 137 Phase 2 - 72
<b># of Classrooms</b>	8 infant/toddler classrooms 4 preschool/pre-k classrooms 2 school age classrooms
<b>Construction Cost/Child</b>	Phase 1 - \$8,759/child Phase 2 - \$1,388/child
<b>Construction Cost/SF</b>	Phase 1 - \$85/SF Phase 2 - \$50/SF



# Historia de prestatario: Oliver Day

Eve y Tony Furtado compraron Oliver Day School en septiembre de 2017. Eve había trabajado en Oliver Day antes de eso como Coordinadora de Educación y ahora continúa con su tradición a través de su fuerte propiedad. Esto incluye su reciente expansión a una segunda ubicación.

El préstamo de \$420,000 de LISC ayudó a Oliver Day a financiar renovaciones y equipo para su segunda ubicación. Tenían una extensa lista de espera en sus instalaciones actuales y, dada la proximidad de 15 minutos entre las ubicaciones, pudieron satisfacer las necesidades de las familias que podían utilizar cualquiera de las ubicaciones o que serían específicas para este nuevo espacio.

Eve y Tony tenían la intención de encontrar un lugar que fuera adecuado para habilitarlo como guardería. Trabajaron con GC y LISC para mantenerse dentro del presupuesto, mientras construían una instalación de calidad.



# ¿Qué debe esperar un prestatario?

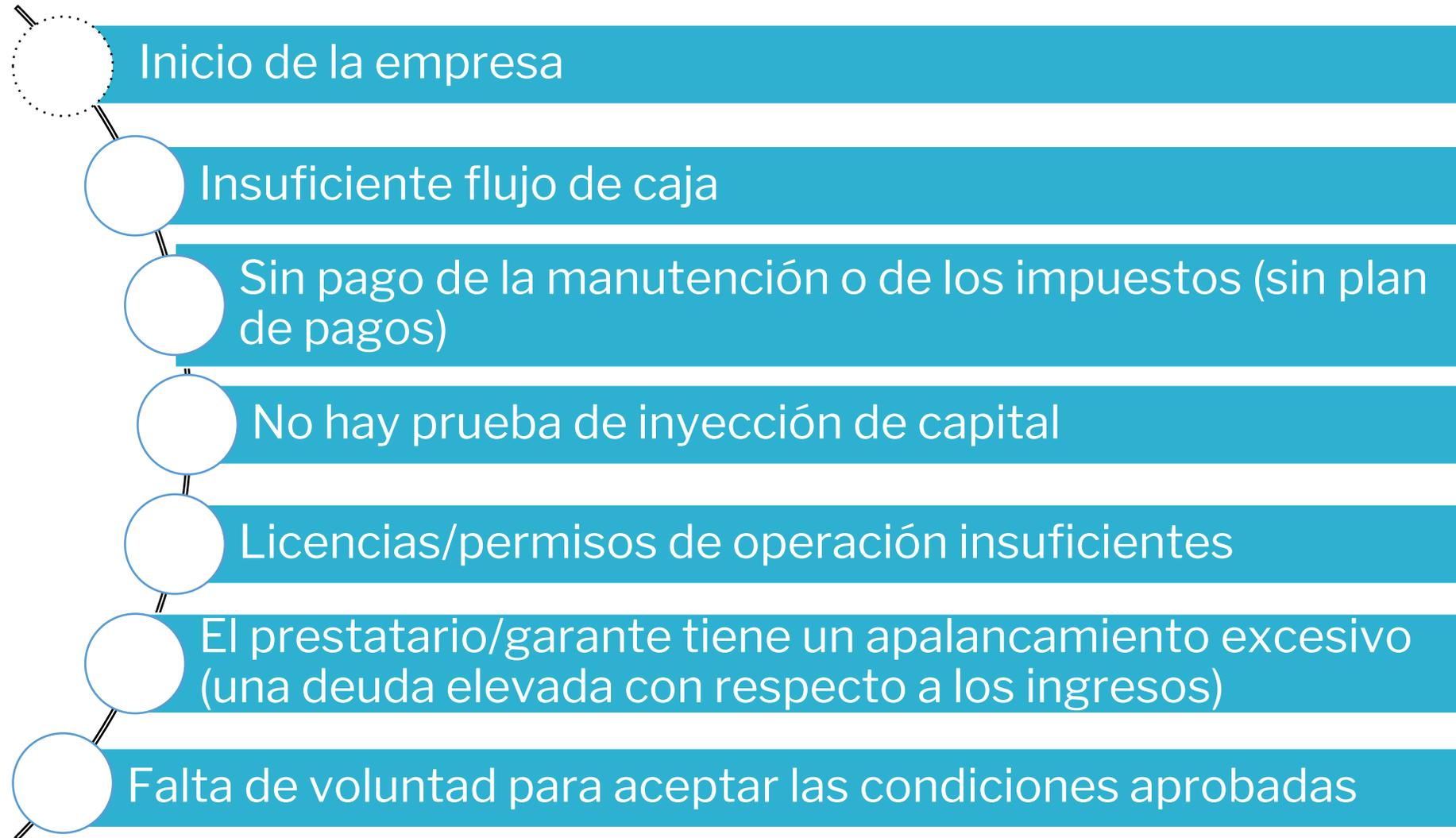
- Búsqueda de crédito individual
- Verificación de antecedentes, incluyendo CLEAR
- Solicitud de documentos
  - Declaración de impuestos personales (3 años)
  - Declaración de impuestos comerciales (3 años)
  - Declaración de impuestos comerciales de la empresa afiliada \*Si corresponde (3 años)
  - Estados Financieros Intermedios (P&L y Balance General)
  - Estados Financieros Personales
  - Programa de deuda comercial
  - Artículos de Incorporación (Corporación) u Organización (LLC)
  - W-9
  - Carta de determinación del IRS/EIN
  - Contrato de arrendamiento
  - Contratos / Cotizaciones de Mejoras a Locales Arrendados/FFE
- Garantía personal total sobre el préstamo



# LISC Criterios generales para LISC Productos de desarrollo económico

Categoría	Criterios
Tiempo en operación	2 años
Ingresos comerciales anuales mínimos	\$100,000
DSCR global	1.2 X
Inyección de capital	>10%
Requisitos de puntuación de crédito	> 600 (empresa pequeña) > 650 (Creación de espacios e Bienes Raices)
Puntuación CLEAR	< 50 pasa / 51-99 necesita revisión adicional / > 100 no pasa
Mejora de crédito	% determinado por tipo de préstamo
Organización Jurídica	El prestatario debe ser una entidad comercial  Los propietarios principales deben ser ciudadanos estadounidenses o residentes permanentes legales
Ubicación geográfica	Ubicado en la comunidad prioritaria de LISC o en la zona censal de LMI

Categoría	Criterios
<b>Ejecuciones hipotecarias (años desde)</b>	4 años
<b>Morosidad/Colecciones</b>	Solo cuenta médica (<\$5,000) - OK con explicación
<b>Préstamos sin pagar en récord crediticio</b>	Rechazo automático
<b>Sentencias</b>	Rechazo automático a menos que haya prueba de satisfacción + 3 años desde satisfecho
<b>Préstamos estudiantiles</b>	Debe estar en el plan de pago para cualquier cuenta morosa
<b>Manutención infantil tardía</b>	Rechazo automático
<b>Gravámenes fiscales</b>	Permitido, con comprobante de plan de pago
<b>Pagos atrasados de 90 días</b>	Permitido, con comprobante de pago
<b>Pagos automáticos atrasados</b>	Rechazo automático a menos que esté pagado y documentado
<b>Pagos de hipoteca atrasados</b>	Rechazo automático a menos que haya prueba de satisfacción + 3 años desde satisfecho



# LISC Criterios UW: Productos de desarrollo económico LISC

	Capital de trabajo permanente	Mejora de propiedad arrendada/FF&E Préstamos
<b>Tiempo en operación</b>	2 años	2 años
<b>Estándares de Tamaño del Préstamo</b>	Monto del préstamo no superior al 15% de las ventas reales del año fiscal más reciente; o 80% Cuentas por cobrar	N / A
<b>Requisitos de tendencia financiera</b>	Desempeño financiero histórico positivo (crecimiento de ventas, ganancias)	Desempeño financiero histórico positivo (crecimiento de ventas, ganancias)
<b>Mínimo de ingresos anuales</b>	Ingresos anuales no menos de \$100,000	Ingresos anuales no menos de \$100,000
<b>DSCR del negocio</b>	1.2x	1.2x
<b>Diversidad de ingresos</b>	No más del 70% de las ventas de un proveedor/fuente	No más del 70% de las ventas de un proveedor/fuente
<b>Requisitos de puntuación de crédito</b>	>600	>600
<b>Negocios que descalifican</b>	negocio sin pecado	negocio sin pecado
<b>Ubicación geográfica</b>	Situado en Comunidad Prioritaria de LISC o en el tramo censal LMI	Situado en Comunidad Prioritaria LISC o en el tramo censal LMI
<b>Área de pobreza persistente (S/N)</b>	Sí	Sí
<b>Capital Mínimo</b>	N / A	10%
<b>Deuda personal a ingresos</b>	≤ 40%	≤ 40%
<b>Tipo de negocio</b>	Únicamente espacio comercial/venta	Espacio minorista/comercial solamente

# LISC Criterios UW: Maker Space y Préstamos inmobiliarios comerciales

	Préstamos de creación de espacio	Préstamos hipotecarios comerciales para pequeñas empresas
<b>Tiempo en operación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Si es desarrollador/CDC: el prestatario debe tener un historial establecido con al menos un proyecto similar completado con éxito</li> <li><input type="checkbox"/> Perfil del inquilino: idealmente un negocio existente (al menos 1 año), puede estar en el hogar mudándose a un espacio de creación</li> <li><input type="checkbox"/> Cartera de inquilinos: al menos 1/3 del espacio debe alquilarse a empresas establecidas (al menos 2 años en funcionamiento fuera del entorno del hogar)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Si es desarrollador: el prestatario debe tener un historial establecido con al menos un proyecto similar completado con éxito</li> <li><input type="checkbox"/> Perfil de inquilino principal: al menos 3 años en operación</li> </ul>
<b>Estándares de Tamaño del Préstamo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Suscripción para enfatizar el análisis de la demanda, las tasas de vacantes, la estrategia de pago/salida secundaria (se puede reutilizar el espacio y las rentas predominantes del mercado respaldan el servicio de la deuda)</li> <li><input type="checkbox"/> Reservas para el servicio de la deuda capitalizadas requeridas/recomendadas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Inquilino principal (cualquier inquilino que represente el 25 % de los ingresos totales por alquiler proyectados) el plazo del arrendamiento debe exceder el plazo del préstamo</li> <li><input type="checkbox"/> Asegurar inquilino(s) principal(es) en base a declaraciones de impuestos comerciales y personales de 2 años y estados financieros</li> </ul>
<b>Requisitos de tendencia financiera</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Historial/suscripción de proyectos existentes del desarrollador</li> <li><input type="checkbox"/> Financiero histórico positivo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Historial/suscripción de proyectos existentes del desarrollador</li> <li><input type="checkbox"/> Desempeño financiero histórico positivo</li> </ul>
<b>Mínimo de ingresos anuales</b>	N / A	N / A
<b>DSCR del negocio</b>	1.10x	1.10x
<b>Diversidad de ingresos</b>	Reserva de servicio de la deuda - 3 meses Reserva operativa - 3 meses	N / A
<b>Requisitos de puntuación de crédito</b>	>650	>650
<b>Negocios que descalifican</b>	negocio del pecado	negocio del pecado
<b>Ubicación geográfica</b>	Situado en Comunidad Prioritaria de LISC o en el tramo censal LMI	Situado en Comunidad Prioritaria de LISC o en el tramo censal LMI
<b>Área de pobreza persistente (S/N)</b>	Sí	Sí
<b>Capital Mínimo</b>	10%	10%
<b>Deuda personal e ingresos</b>	N / A	N / A

# Oportunidades de Financiamiento

# Oportunidades de subvenciones de planificación y capital

**FACTIBILIDAD TEMPRANA, SUBVENCIONES DE PLANIFICACIÓN** permiten que las organizaciones calificadas obtengan servicios profesionales para planificar y evaluar la viabilidad de proyectos de instalaciones tanto en interiores como en exteriores. Los servicios calificados pueden incluir cosas como servicios de arquitectura, servicios de diseño de jardines/parques, estudios de ingeniería y estudios ambientales.

## FUENTES DISPONIBLES

### Subvenciones de planificación de LISC

- Grupo pequeño y competitivo de fondos privados

### Subvención de desarrollo preescolar (PDG): subvenciones de planificación financiadas con fondos federales

- Solicitud competitiva para proveedores de cuidado infantil con un compromiso demostrado de brindar cuidado y educación en la primera infancia para familias de bajos ingresos con un subsidio público; Debido a las normas y reglamentos de financiación federal, las organizaciones también deberán tener un número DUNS y un registro activo en SAM.gov.

### Programa de Apoyo a la Infraestructura de Aprendizaje Temprano de la Ciudad de Providence

- Aplicación competitiva para proveedores basados en Providence, apertura a principios de 2023

**SUBVENCIONES DE MEJORA DE CAPITAL** permiten que las organizaciones calificadas usen los fondos para renovaciones para abordar problemas relacionados con el cumplimiento de licencias, la salud y la seguridad y las barreras del espacio físico para la mejora de la calidad y/o la expansión de la programación de calidad a través de adquisiciones

## FUENTES DISPONIBLES

### Programa de Apoyo a la Infraestructura de Aprendizaje Temprano de la Ciudad de Providence

- Aplicación competitiva para proveedores basados en Providence, apertura a principios de 2023

### Fondo de capital para el cuidado y la educación de la primera infancia

- Proceso de solicitud competitivo de dos pasos (presentación de una carta de intención y, si avanza, una solicitud detallada)
- La Ola 2 está actualmente abierta con Cartas de Intención que vencen a más tardar el **viernes, 24 de marzo de 2023** y en caso de que se apruebe su carta de intención (LOI), deberá presentar una solicitud completa a más tardar el **viernes, 21 de abril de 2023**.

# Préstamos de LISC y subvenciones recuperables

## Subvenciones Recuperables

Un **grupo de fuentes muy competitivas** de los fondos de subvenciones recuperables están disponibles para organizaciones calificadas que buscan expandir programas de cuidado infantil o educación temprana de calidad para familias de bajos ingresos. Las subvenciones recuperables, que generalmente varían en tamaño entre \$10,000 y \$100,000, se pueden usar para respaldar los costos previos al desarrollo, como una opción en un sitio, dibujos arquitectónicos, revisión ambiental y de ingeniería, honorarios legales y de gestión de proyectos.

## Préstamos

- Prestatarios elegibles: Operadores de programas de primera infancia sin fines de lucro y con fines de lucro; corporaciones de desarrollo comunitario y otras organizaciones de desarrollo impulsadas por una misión que brindan espacio para centros de la primera infancia. Prioridad a proyectos en sitios LISC.
- Tasa de interés: 5-8%
- Término del producto:
  - Predesarrollo: 2 años
  - Adquisición: 3 años
  - Construcción: 3 años
  - Mini Permanente: 7 años
  - Permanente: 20 años
- Tarifas del préstamo: hasta el 1,5% del monto del préstamo más los honorarios legales

# Recursos

# Talleres en línea

**LISC**  
Rhode Island

Online Workshops for Child Care Service Providers    Transcript    Log In

## Welcome to our Online Workshops!

These sessions are intended to give you a new and engaging way to access information and learn more about the physical environment of child care spaces at your own convenience. These self-guided, interactive workshops have been developed for child care center directors, owners, education coordinators, facility managers, school leaders, architects, landscape designers, and individuals working to support centers and schools in their continuous quality improvement efforts. We hope you enjoy learning more about the importance of space! Thank you.

### Tutorial Training

For more information about our workshops and how to navigate them, please enroll in this brief tutorial.

[CLICK HERE TO BEGIN](#)



**Child Care Center Playground Safety**

[Learn More](#)



**Development & Financing**

[Learn More](#)

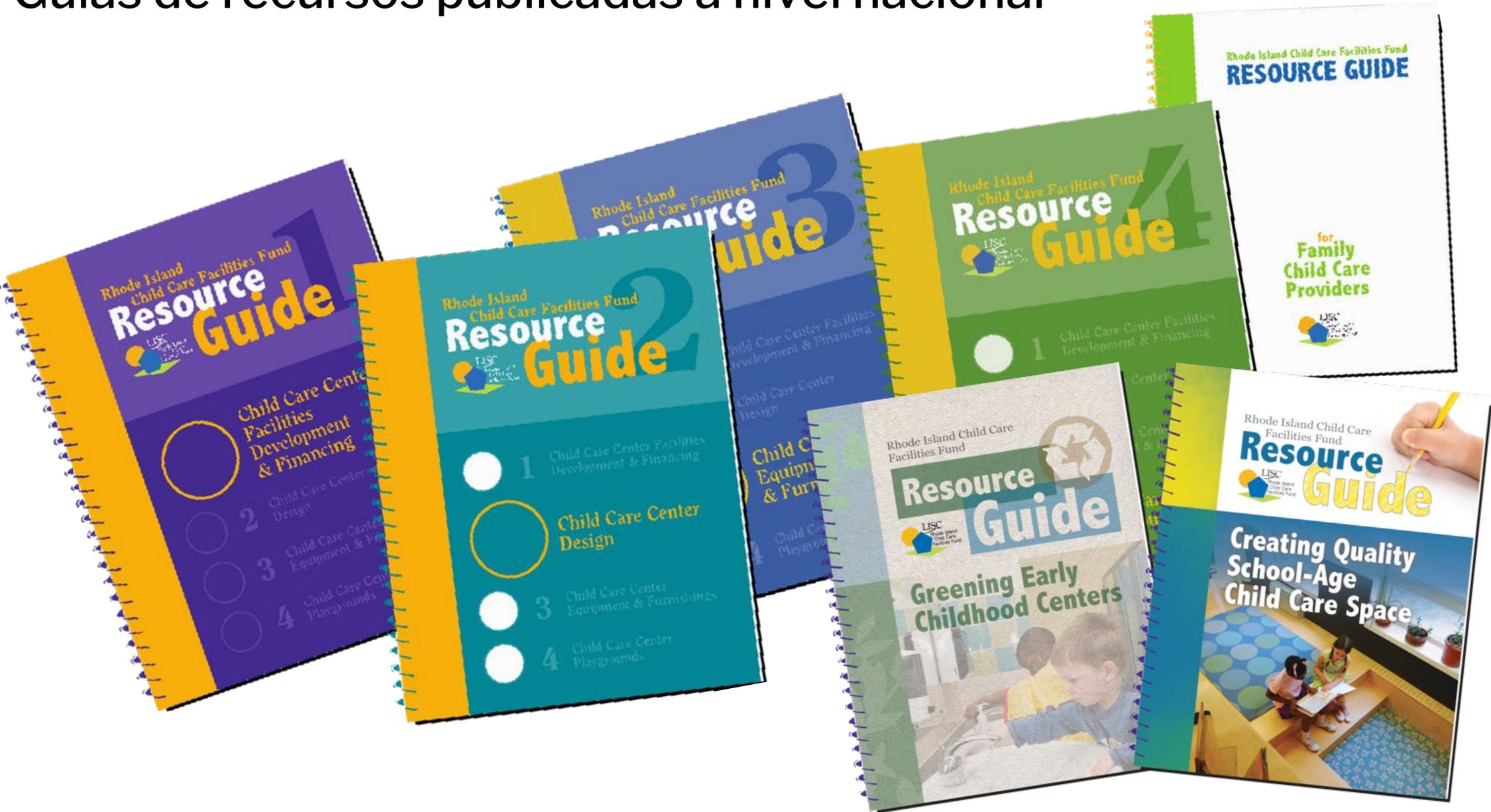


**Creating Quality School-Age Child Care Space**

[Learn More](#)

<http://training.rilisc.org>

# Guías de recursos publicadas a nivel nacional



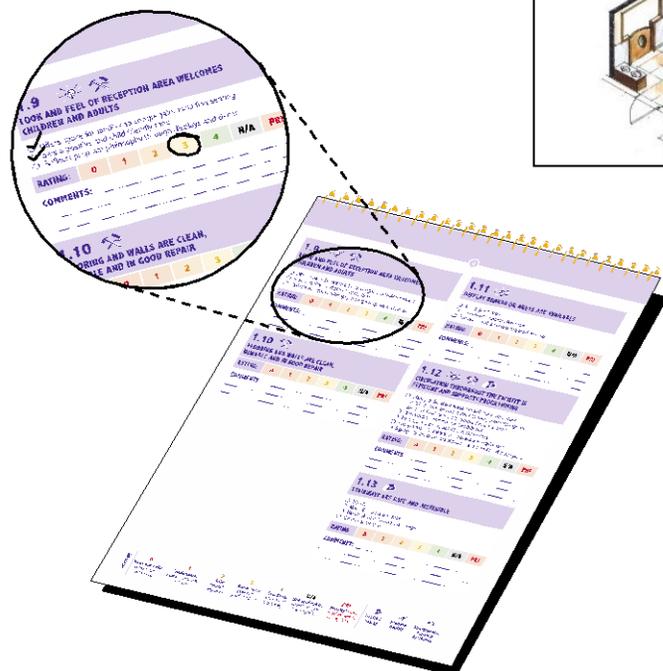
# Autoevaluaciones de las instalaciones

FACILITY NAME: \_\_\_\_\_  
 ADDRESS: \_\_\_\_\_  
 REVIEWER NAME: \_\_\_\_\_ DATE: \_\_\_\_\_

**RHODE ISLAND EARLY LEARNING**  
**FACILITY SELF-ASSESSMENT TOOL**

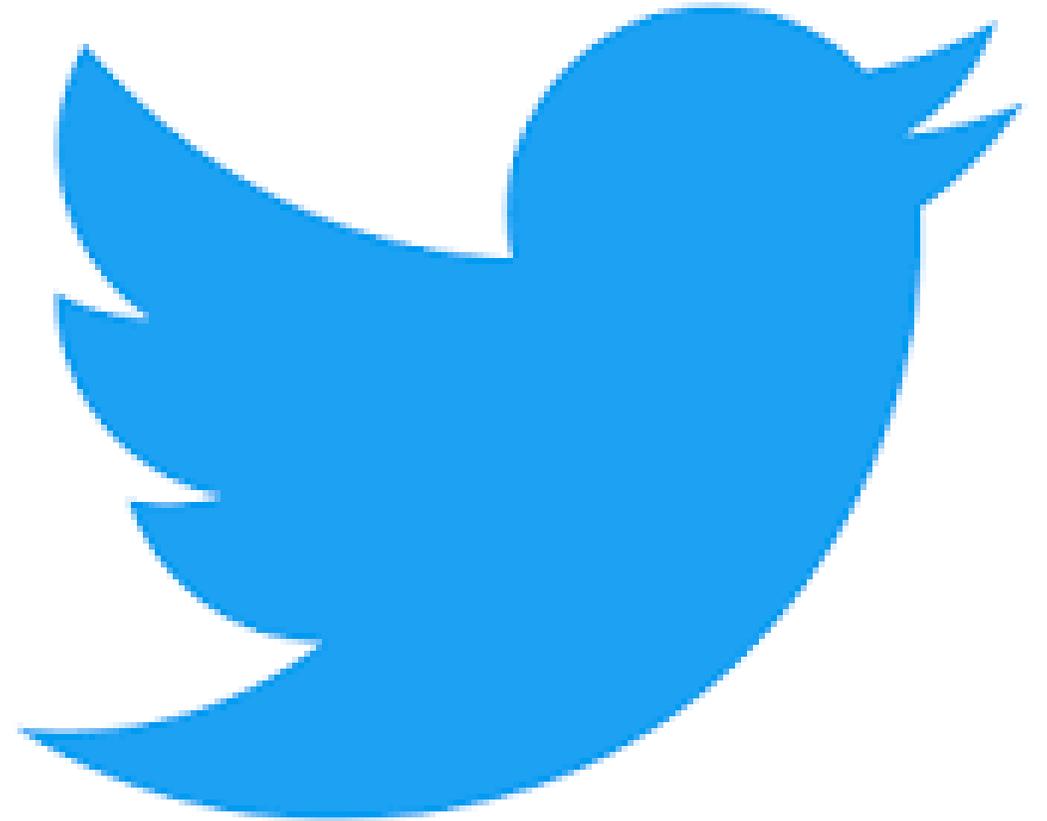
SECTION 1 BUILDING EXTERIOR AND ENTRY

Item	Pass	Fail	Notes
1. Area is free of trash and debris.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	!
2. Windows and trim are in good condition (no broken panes, trim not cracked/falling off, etc.).	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	!
3. Exterior of building including stairs, sidewalk, etc., is in good condition.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	!
4. Traps, shrubs, and lawn appear well-maintained.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	!
5. Area between parking and entry is free of obvious child hazards, including poisonous plants, sharp objects, major tripping hazards, etc.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	!
6. Walls are free of graffiti.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	!
7. Roof appears to be in good condition.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	!
8. Building exterior and entry are appealing and inviting.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	!



# Síguenos en Twitter

¿Sabía que su Fondo de Instalaciones de Cuidado Infantil y Aprendizaje Temprano favorito está en Twitter? Síguenos y siéntete libre de tuitear nos **@LISC\_Cuidado de niños**





¿Preguntas?  
¿Comentarios?



LISC

[www.riccelff.org](http://www.riccelff.org)