



## Cómo priorizar y lograr impacto en las Zonas de Oportunidad

Las Zonas de Oportunidad han captado la atención de los inversionistas, administradores de fondos, encargados de la formulación de políticas y activistas comunitarios. Los proponentes esperan que esta política dé paso a miles de millones de dólares en apoyo a proyectos fundamentales de desarrollo comunitario y que cree oportunidades económicas en zonas deprimidas. Es importante que, al aumentar el interés en las Zonas de Oportunidad, quienes participan en el mercado de Zonas de Oportunidad no pierdan de vista el propósito de esta política pública: obtener resultados económicos y sociales positivos.

Los beneficios fiscales que se asocian con las Zonas de Oportunidad permitirán a los inversionistas apalancar más capital para invertir en proyectos en estas comunidades, a la vez que reducen la tributación por concepto de ganancias de capital. Muchos de los inversionistas que entran en este mercado lo hacen con la meta explícita de producir un impacto social, económico y ambiental positivo. Pero incluso si los objetivos del inversionista son puramente comerciales, invertir en las Zonas de Oportunidad requerirá que se preste atención a las necesidades, prioridades y activos que ya poseen las comunidades.

Para los residentes de estas comunidades y para los inversionistas que invertirán los dólares, una estrategia clara de inversión en las Zonas de Oportunidad, guiada por una serie de principios comunes implementados a través de un marco flexible para la elaboración de informes, ofrece las mejores oportunidades de alcanzar el potencial de la política de Zonas de Oportunidad.

El U.S Impact Investing Alliance, el Beeck Center de la Universidad de Georgetown y el Banco de la Reserva Federal de Nueva York reconocen que una amplia gama de actores se beneficiará de una estrategia común. El año pasado, las tres entidades convocaron a varias mesas redondas con inversionistas, investigadores, funcionarios responsables de formular las políticas y otros profesionales para discutir cómo asegurar que estas inversiones tengan como resultado un desarrollo económico inclusivo y significativo. Después de estas discusiones, el U.S Impact Investing Alliance, el Beeck Center y el Banco de la Reserva Federal de Nueva York se unieron para desarrollar una estrategia que entendemos que permitirá que las partes interesadas de todo tipo unan sus esfuerzos a la práctica de las Zonas de Oportunidad que va cobrando forma en toda la nación. Simultáneamente, esto permitirá a cada parte interesada medir y gestionar eficazmente el impacto y los resultados que buscan.

Este documento se centra específicamente en cómo los administradores de fondos de Fondos de Oportunidad pueden emplear concienzudamente el capital que recaudan de los inversionistas. Los administradores de fondos serán responsables de identificar y dar seguimiento a las inversiones en Zonas de Oportunidad y, como tales, estarán en una situación idónea para recoger datos básicos sobre el mercado y sobre el impacto. Ser proactivos en este esfuerzo permitirá a los administradores de fondos y a sus inversionistas comprender el impacto de las inversiones, y a los evaluadores independientes e investigadores a analizar con más profundidad los resultados a largo plazo de la política. Esta estrategia incluye:

- **Principios Rectores:** Convenimos en que los Principios Rectores son centrales para la inversión e implementación eficaz y equitativa de las Zonas de Oportunidad.
- **Marco para la Elaboración de Informes:** Convenimos en que es necesario un Marco para la Elaboración de Informes a fin de promover la inversión beneficiosa a escala en las Zonas de Oportunidad. Esta estrategia común debe incluir una serie de criterios centrales a la vez que mantener la flexibilidad necesaria para que diversos grupos de partes interesadas de una gama amplia de clases de activos puedan emplearla.
- **Meta común de medición de los resultados:** Entendemos que diversas entidades, entre ellas el gobierno local y estatal, grupos de la industria y otras organizaciones que sirven a un sinnúmero de partes interesadas podrían desear obtener distintos tipos o cantidades de datos. Creemos que la estrategia que describimos aquí permitirá que cada organización desarrolle niveles más profundos de recolección de datos, siguiendo el marco común para la elaboración de informes. También creemos que esta estrategia es el camino más eficaz a la implantación a gran escala del Marco para la Elaboración de Informes y, en última instancia, al logro de los resultados previstos por la política de Zonas de Oportunidad.

## Principios rectores para las partes interesadas en las Zonas de Oportunidad

Nos sentimos optimistas acerca de las posibilidades que ofrecen las Zonas de Oportunidad y los Fondos de Oportunidad para combatir la desigualdad económica y las barreras que ahora enfrentan las comunidades de bajos ingresos y bajos niveles de inversión. También creemos que hacerlo requerirá enfocarse en estas metas, así como esfuerzos diligentes para evitar resultados no deseados. Estos principios han sido diseñados para guiar a las partes interesadas de todo tipo al conceptualizar e implementar sus actividades en las Zonas de Oportunidad.

1. **Participación de la comunidad:** Los inversionistas en Fondos de Oportunidad deben solicitar que los administradores de los fondos integren las necesidades de las comunidades locales a la formación e implementación de estos fondos, llegando a las comunidades de bajos ingresos y bajos niveles de inversión, con atención especial a la diversidad.
2. **Equidad:** Las inversiones de los Fondos de Oportunidad deben buscar generar beneficios equitativos a las comunidades, apalancar otros incentivos y aspirar a una salida responsable.
3. **Transparencia:** Los inversionistas de los Fondos de Oportunidad deben ser transparentes y rendir cuentas, con procesos y prácticas justas y claras.
4. **Medición:** Los inversionistas de los Fondos de Oportunidad deben monitorear, medir y dar seguimiento voluntariamente al progreso alcanzado en relación con unos objetivos de impacto específicos, identificando medidas clave de resultados a fin de permitir un progreso continuo.
5. **Resultados:** Las métricas del Fondo de Oportunidad deben medir cambios reales, con el entendido de que tanto las medidas cuantitativas como las cualitativas son indicadores valiosos del progreso.

## Marco para la Elaboración de Informes de las Zonas de Oportunidad

El Marco para la Elaboración de Informes de las Zonas de Oportunidad contiene los criterios que representan las métricas comunes y colectivas que deben emplear todas las partes interesadas del ámbito de las Zonas de Oportunidad. Si introducimos estos puntos de datos al comenzar la implementación de las Zonas de Oportunidad, podremos comprender mejor la actividad a todo lo largo y lo ancho del ámbito de las Zonas de Oportunidad: lo que funciona, dónde hay barreras ocultas y dónde hacen falta ajustes o mejoras a la política.

Al capacitar a varias entidades, entre ellas el gobierno estatal y local, grupos industriales y otras organizaciones, a desarrollar más capas de recolección de datos además de los de este Marco común, buscamos permitir innovaciones en la medida y el impacto en todas las clases de activos y tipos de partes interesadas.

**I. Intención de la inversión y participación de la comunidad:** Los administradores de los Fondos de Oportunidad deben ser proactivos en la divulgación de información que fomente la formación eficaz del mercado y permita la participación de la comunidad antes y durante las inversiones.

#### **Información prospectiva**

- Foco geográfico (estado, código postal, foco urbano, foco rural, etc.)
- Foco de la inversión prevista (vivienda, pequeños negocios, desarrollo de comercios, etc.)
- Tamaño de la inversión prevista
- Misión u objetivo

#### **Estadísticas demográficas básicas del Fondo**

- Tamaño del Fondo
  - Activos totales
  - Activos elegibles de ganancias diferidas
- Tipo de inversionista (corporación, individuo)
- Residencia, para propósito de impuestos, de los inversionistas (agregada por estado y porción de los activos del fondo)
- Estructura del fondo (una sola clase de activos o múltiples)
- Estadísticas demográficas (incluida la composición racial y de género)

#### **Participación de la comunidad**

- Indicadores del apoyo de la comunidad
  - Narrativa de la participación de la comunidad
  - Evaluación de las necesidades de la comunidad
  - Alianzas con organizaciones no gubernamentales
  - Aviso público de desarrollo
- Compromiso con las estrategias de desarrollo económico regionales
  - *Ejemplo: El administrador del fondo ha consultado con la agencia pertinente de desarrollo económico.*

**II. Medición e informe del impacto** Los administradores de Fondos de Oportunidad deben comprometerse a dar seguimiento y divulgar los datos básicos de la transacción, una serie básica de métricas de impacto comunitario que son aplicables a los Fondos de Oportunidad y métricas adicionales aplicables a la tesis específica de inversión y al segmento(s) de impacto del fondo. Estos datos deben divulgarse siguiendo un estándar común para permitir la agregación de datos regionales y nacionales.

## Informes de los datos de la transacción

- Tamaño de la inversión
- Localización de la inversión (sector censal o dirección)
- Código NAICS del negocio
- Tipo de propiedad que cualifica

## Impacto comunitario esencial

- Empleos
  - Cantidad de empleados
    - Permanentes
    - Estacionales
    - Construcción
  - Empleos nuevos creados en términos netos
  - Cantidad de empleados de comunidades de ingresos bajos a moderados (LMI, por sus siglas en inglés)
  - Empleo de grupos desaventajados que se han fijado como meta (por ej., ciudadanos que regresan, veteranos, etc.)
- Emprendimiento (si aplica)
  - Código NAICS de los inquilinos comerciales (bienes raíces)
  - Porcentaje de empresas propiedad de mujeres o de minorías
  - Porcentaje de propietarios por vez primera
- Bienes raíces (si aplica)
  - Vivienda asequible
    - Cantidad neta de unidades asequibles nuevas
    - Cantidad neta adicional de individuos con vivienda basado en desarrollo
    - % de unidades asequibles
    - Cantidad de unidades asequibles renovadas
  - Pies cuadrados de bienes raíces
    - Comercial
    - Residencial
  - Mejoras a infraestructura

**Divulgación de la Tesis de inversión** - Los administradores de fondos deben seleccionar, medir y divulgar, además, las métricas específicas a la tesis de inversión y el segmento vertical de impacto del fondo. Cuando sea posible, esto debe hacerse siguiendo metodologías de evaluación validadas por terceros. Existen muchas metodologías ampliamente aceptadas, entre ellas, AERIS, BLab, IMP, IRIS, IRR, etc.

- *Ejemplo:* Educación y formación (si aplica)
  - Tasa de transición de los estudiantes (% de estudiantes que pasan de un nivel al siguiente)
  - Tasa de abandono escolar
  - Tasa de ausentismo escolar
  - Cantidad de personas que reciben formación técnica o vocacional para empleos del siglo XXI
- *Ejemplo:* Medioambiente (si aplica)
  - Certificación/cumplimiento LEED

- Otros estándares de impacto ambiental

**III. Impacto comunitario duradero:** Los administradores de Fondos de Oportunidad deben buscar oportunidades para crear beneficios duraderos para la comunidad, priorizando las estrategias responsables de salida de la inversión siempre que sea factible.

#### **Salida responsable**

- Debe prestarse atención a las consideraciones de salida desde el comienzo de la inversión. Las cartas complementarias (*side letters*), las hojas de plazos y condiciones y los planes no vinculantes de salida podrían contener varias disposiciones, entre ellas:
  - Derecho de tanteo de la parte interesada
  - Plan de adquisición de acciones por los empleados
  - Continuidad en la administración
- Estas disposiciones formales puede que no sean apropiadas para todos los fondos e inversionistas. En esos casos, un compromiso amplio de preservar la riqueza de la comunidad podría ser emitido por los administradores de los fondos sin obligarse a tomar acciones específicas.

**IV. Divulgación transparente de los resultados:** Aunque realizar ellos mismos evaluaciones rigurosas de impacto supera la pericia y el ámbito de acción de la mayoría de los administradores de fondos, estos deben comprometerse a trabajar transparentemente con evaluadores e investigadores independientes.

### **Hacia una meta común**

Las Zonas de Oportunidad son una herramienta poderosa para brindar una mejor calidad de vida y empoderar económicamente a las comunidades marginadas en todos los Estados Unidos. Creemos que, empleando las estrategias comunes descritas en este documento, posibilitaremos un importante paso colectivo hacia un futuro compartido y equitativo.

#### ***BORRADOR* Formulario Modelo de Informe**

Misión: Impacto clave de las inversiones

Tesis de la inversión: ¿En qué sectores o industrias busca invertir el fondo y por qué?

Compromiso a hacer informes públicos Sí/No

Información del fondo

- Tamaño del fondo
- Ubicación de la inversión de capital (sectores censales)
- Tipo de propiedad o negocio que cualifica
- Estadísticas demográficas (incluida la composición racial y de género)

Impacto previsto: Definido para cada fondo e inversión [Existen herramientas para ayudar a que los administradores de fondos definan, midan y cuantifiquen el impacto].

- Impacto previsto, por ej., (pero sin limitarse a)
  - Educación - tasas de graduación de escuela secundaria, tasas de retención escolar, empleos retenidos
  - Vivienda asequible - cantidad de unidades asequibles creadas como % del desarrollo
  - Empleos - cantidad de empleos retenidos dentro de la comunidad, % de aumento de salario a los empleados peor pagados
  - Emprendimiento - cantidad de nuevos negocios comenzados, cantidad de negocios propiedad de mujeres o minorías creados
  - Acceso a alimentos saludables
  - Impacto ambiental

#### Participación de la comunidad

- Método de participación de la comunidad
- Tipo de *feedback* incorporado
- Alianzas con organizaciones locales y tipo de colaboración
- Evaluación de las necesidades de la comunidad o congruencia con prioridades comunitarias establecidas
- Cómo concuerda la inversión con las estrategias de desarrollo económico local/regional

#### Evaluación de salida

- Impacto en la comunidad posterior al período de retención
- Variación de la intención original