

## Programa de Subvenciones de Capital Wealth Our Way (W.O.W.)

Hasta \$500,000 en subvenciones de capital están disponibles para apoyar modelos comerciales de propiedad compartida, específicamente Medios de Inversión Comunitaria (CIV, la sigla en inglés) y Cooperativas de Trabajadores.

Complete [el cuestionario](#) de W.O.W. para confirmar elegibilidad para aplicar.

### Historia de la Creación de Riqueza Comunitaria (CWB, la sigla en inglés) en Chicago

Muchos vecindarios de bajos y moderados ingresos, especialmente aquellos en los lados Sur y Oeste de Chicago, han sido desinvertidos por el gobierno y el sector privado. Como resultado, estos residentes no poseen ni controlan muchos de los activos en sus vecindarios (negocios, hogares, tierras, propiedades comerciales, etc.). Los residentes en estos vecindarios están excluidos de las oportunidades para construir riqueza financiera, a menudo quedan fuera de las decisiones de desarrollo y pueden estar en riesgo de desplazamiento.

Los enfoques tradicionales de desarrollo económico han intentado abordar estas inequidades en la propiedad de activos, pero han sido insuficientes para abordar las causas fundamentales. La Creación de Riqueza Comunitaria (CWB) es un enfoque de desarrollo económico que promueve la propiedad y el control local, democrático y compartido de los activos comunitarios. Interrumpe el desarrollo económico tradicional al colocar el poder y los recursos en manos de la comunidad.

La Oficina de Equidad y Justicia Racial (OERJ, la sigla en inglés) de la Ciudad de Chicago se estableció en el verano de 2020 para guiar el desarrollo e implementación de una estrategia para catalizar modelos e iniciativas de CWB, enfocándose en las comunidades de los lados Sur y Oeste. La iniciativa de CWB de la Ciudad busca proporcionar caminos más accesibles y sostenibles para construir riqueza, aprovechando varios modelos diferentes de propiedad compartida de bienes raíces comerciales, incluidas cooperativas de trabajadores, medios de inversión comunitaria (CIV) y fideicomisos de vivienda y tierras.

El desarrollo de la iniciativa de CWB se basa en un amplio compromiso de las partes interesadas, incluyendo un grupo de trabajo de 30 miembros y un Consejo Asesor de 20 miembros, así como \$15 millones del Plan de Recuperación de Chicago para apoyar la implementación de una estrategia integral de CWB que abordará el acceso a la propiedad de negocios, la propiedad de viviendas, la administración de tierras y los bienes raíces comerciales. El trabajo se ha implementado en tres fases.

#### Fase I: Fortalecer el Ecosistema

En enero de 2023, la Ciudad otorgó [subvenciones para el ecosistema](#) de hasta \$300,000 a cada una de las 16 organizaciones para proporcionar asistencia técnica de CWB altamente especializada en seis categorías clave: investigación y convocación; educación y divulgación;

desarrollo empresarial; legal y gobernanza; finanzas y recaudación de fondos; y activos y operaciones.

#### Fase II: Construir el Canal

En mayo de 2023, la Ciudad otorgó subvenciones de planificación y predesarrollo de \$150,000 a cada una de las [25 proyectos de CWB en primera fase](#), incluidos Medios de Inversión Comunitaria (CIVs), cooperativas de trabajadores, fideicomisos de vivienda y fideicomisos de suelo. El objetivo principal de esta fase fue construir la tubería de proyectos de creación de riqueza comunitaria listos para la inversión que cumplan con las prioridades de la comunidad.

#### Fase III: Invertir en Proyectos Piloto

Como tercera fase de la iniciativa de CWB de la Ciudad, se asignan fondos para apoyar el desarrollo físico de proyectos inmobiliarios propiedad y operados a través de modelos de propiedad compartida. En el caso de CIVs y cooperativas de trabajadores, los resultados previstos de esta fase incluyen:

- Más bienes raíces en los vecindarios son propiedad y están controlados colectivamente por cooperativas de trabajadores y CIVs.
- Más cooperativas de trabajadores y CIVs están equipadas con el capital necesario para avanzar en los resultados deseados de sus corredores comerciales.
- Más residentes están avanzando hacia ser propietarios de acciones en proyectos, en lugar de estar limitados al papel de líder de participación comunitaria.
- Aumento de la riqueza individual y familiar a través de dividendos y otras estructuras de participación en las ganancias, exponiendo a los residentes a oportunidades de inversión más allá de los planes de ahorro y jubilación tradicionales.
- Más corredores comerciales activos, menos vacantes y menos propiedades deterioradas.
- Más espacio asequible para que las pequeñas empresas en crecimiento alquilen.

Community Desk Chicago (el Desk) fue seleccionado como el socio para liderar los esfuerzos de implementación que apoyan el desarrollo físico de bienes raíces propiedad y operados por CIVs y cooperativas de trabajadores. El programa de subvenciones de capital Wealth Our Way está diseñado para proporcionar recursos y apoyo integrales para los modelos que reciben financiamiento de capital.

El Desk es una organización 501c3 con la misión de promover la prosperidad económica equitativa en colaboración con comunidades históricamente desatendidas. El Desk ha servido como un líder de pensamiento clave para avanzar en modelos comerciales de propiedad compartida en Chicago, incluyendo la realización de un estudio integral relacionado con la

propiedad compartida y acuñando el término “Medios de Inversión Comunitaria”, desarrolló un [Manual de CIV](#) para proporcionar una hoja de ruta para la implementación, participó en el Consejo Asesor de Creación de riqueza comunitaria de la Ciudad de Chicago y actualmente organiza una Comunidad de Práctica (COP) para CIVs en Chicago.

## **Wealth Our Way: Modelos de Propiedad Compartida**

Sembrado a través de una inversión de \$4.11M de la Ciudad de Chicago, Wealth Our Way (W.O.W.) es una iniciativa colaborativa desarrollada y administrada por Community Desk Chicago (El Desk) para apoyar a las comunidades en el lanzamiento de modelos de creación de riqueza, basados en sus propios términos, que mejoren su calidad de vida, construyan riqueza y cambien las dinámicas de poder en sus vecindarios.

El programa de subvenciones de capital W.O.W. proporcionará subvenciones de capital para avanzar en proyectos de desarrollo inmobiliario de Medios de Inversión Comunitaria (CIVs) y Cooperativas de Trabajadores (Worker Co-Ops) como se define a continuación.

- CIV: Un mecanismo de inversión legal que proporciona inversión comunitaria colectiva en activos del vecindario basados en objetivos de desarrollo compartidos. En su forma perfecta, un CIV es completamente controlado y poseído por residentes locales y diseñado por residentes o miembros locales. Las comunidades aprovechan los modelos de CIV para recaudar el capital necesario para adquirir y controlar activos clave en su comunidad que impactan su calidad de vida, como propiedades comerciales deterioradas o en ejecución hipotecaria.
- Cooperativa de trabajadores: Un negocio que es propiedad y está controlado por sus empleados, quienes comparten tanto la toma de decisiones como las ganancias del negocio. En una cooperativa de trabajadores, cada trabajador que cumple con los requisitos básicos de elegibilidad puede convertirse en copropietario del negocio, lo que conlleva el derecho a votar y servir en la junta directiva.

## **Wealth Our Way: Objetivos**

W.O.W. está diseñado para lograr los siguientes objetivos:

### Lanzar Modelos de CWB y Proyectos Inmobiliarios

- Mover los proyectos de W.O.W. de la planificación y el diseño a la implementación tanto del modelo de CWB como del proyecto inmobiliario.
- Coordinar recursos técnicos para gestionar los riesgos percibidos de los modelos de propiedad compartida en Chicago y desbloquear capital adicional.

- Coordinar capital para el desarrollo y operación de proyectos, para asegurar la viabilidad financiera a largo plazo.

### Construir Poder en los Vecindarios

- Facilitar la educación de residentes y trabajadores relacionada con la propiedad inmobiliaria, la propiedad empresarial, la alfabetización financiera, las inversiones y la creación de riqueza en general.
- Apoyar a las comunidades en trazar un camino para escalar sus modelos más allá del primer Proyecto.

### Fortalecer el Ecosistema de CWB

- Fomentar una red de intercambio de conocimientos entre los proyectos de W.O.W.
- Expandir la red de proveedores de servicios especializados con experiencia para apoyar modelos de propiedad compartida (por ejemplo, abogados, arquitectos, contadores, etc.).
- Desarrollar y difundir estudios de caso de W.O.W. y otros materiales para educar a financiadores, aliados y al gobierno sobre modelos de propiedad compartida en acción y crear un camino para implementar cambios de políticas que apoyen el avance de estos modelos.

### **Wealth Our Way: Detalles del Programa**

W.O.W. proporciona coaching técnico estructurado, coordinación de capital y otros recursos relacionados para apoyar el lanzamiento tanto de cooperativas de trabajadores como de CIVs en toda la Ciudad de Chicago. El marco de W.O.W. proporciona los recursos técnicos necesarios para ayudar a asegurar el éxito a medida que las comunidades diseñan modelos de creación de riqueza a su manera.

Los CIV seleccionados y las cooperativas de trabajadores recibirán subvenciones de capital W.O.W. de hasta el 75% de los costos totales del proyecto para su proyecto inmobiliario, con un tamaño máximo de subvención de \$500,000. Se pueden otorgar hasta \$3.5 millones en subvenciones de capital W.O.W.

Además de recibir financiamiento, los beneficiarios de W.O.W. participarán en un conjunto de actividades interrelacionadas que apoyan el progreso y el éxito de su modelo CWB y su proyecto inmobiliario. A lo largo de 16 meses (de septiembre de 2025 a diciembre de 2026), las actividades de los participantes incluirán:

- Plan de Trabajo. Aprovechando la investigación en su Manual de CIV, The Desk utilizará un "Marco de Preparación" propietario para evaluar a cada participante de

W.O.W. y su proyecto inmobiliario propuesto. La evaluación se utilizará para crear un plan de trabajo que identifique recursos y otras tareas críticas para ayudar a garantizar que tanto el inmobiliario como las operaciones del modelo de propiedad compartida sean exitosos a largo plazo.

- Soporte Técnico y Operativo. Aprovechando el plan de trabajo, los participantes de W.O.W. serán asignados a dos entrenadores y se reunirán con cada uno de ellos una vez al mes a lo largo del programa para discutir el progreso y ayudar a navegar los obstáculos del proyecto. El entrenador de operaciones se centrará en planes de negocio, licencias comerciales y cumplimiento, y soporte administrativo (por ejemplo, sistemas de nómina, etc.). El entrenador inmobiliario monitoreará el progreso del proyecto inmobiliario para ayudar a garantizar que se mantenga en el camino correcto y tenga el equipo de desarrollo adecuado (por ejemplo, arquitecto, representante del propietario).
- Soporte de Lanzamiento. The Desk desarrollará y emitirá una RFP para identificar una empresa de inversión que pueda gestionar las inversiones para los participantes de W.O.W. Estos servicios de "back office" ayudarán a los participantes a analizar inversiones, gestionar riesgos y planificar el éxito a largo plazo. The Desk también identificará, evaluará y fomentará el acceso a recursos educativos de terceros relacionados con la alfabetización financiera, la creación de riqueza y el compromiso de los residentes que puedan apoyar los objetivos de los CIV participantes y las cooperativas de trabajadores.
- Conocimiento y Redes. Los participantes de W.O.W. participarán en la Comunidad de Práctica (COP). La COP ayuda a los CIV y a las cooperativas de trabajadores a comprender mejor las lecciones aprendidas y las mejores prácticas en el campo emergente de CWB, a través del aprendizaje entre pares y conversaciones con expertos nacionales.
- Coordinación de Capital. The Desk colaborará con los participantes de W.O.W. para identificar y establecer conexiones con capital para el desarrollo y operación de sus proyectos inmobiliarios, incluyendo potencialmente financiamiento filantrópico local y nacional, deuda de CDFI y otro capital flexible.

## Wealth Our Way: Elegibilidad del Programa

Para ser elegibles para el programa W.O.W., los solicitantes y sus proyectos inmobiliarios deben cumplir con los siguientes criterios.

- **Criterios de Elegibilidad: Solicitante**

1. El modelo CWB del solicitante es un vehículo de inversión comunitaria (CIV) o una cooperativa de trabajadores.
  2. El CIV o la cooperativa de trabajadores o modelo ya está operativo o estará listo para lanzarse cuando se complete la construcción del proyecto inmobiliario.
  3. Los propietarios o líderes clave del CIV o cooperativa de trabajadores no son actualmente empleados de la Ciudad de Chicago. Los empleados de la Ciudad de Chicago no son elegibles para el programa W.O.W.
- **Criterios de Elegibilidad: Proyecto Inmobiliario**
    1. El sitio del proyecto inmobiliario ha sido identificado y se encuentra en la Ciudad de Chicago.
    2. El CIV o la cooperativa de trabajadores tiene control del sitio para el proyecto. Los CIV deben poseer su sitio del proyecto. Las cooperativas de trabajadores pueden poseer sus sitios o tener un contrato de arrendamiento con un plazo de al menos tres (3) años con opción a renovar. Todos los solicitantes deberán proporcionar evidencia de control del sitio como parte de la solicitud de W.O.W.
    3. El proyecto inmobiliario estará en construcción o listo para comenzar la construcción a finales de marzo de 2026. Los fondos de la subvención deben ser totalmente desembolsados antes del 31 de diciembre de 2026. Por lo tanto, los proyectos deben demostrar un mínimo de ocho meses para las actividades de construcción.
    4. La cooperativa de trabajadores ocupará el proyecto inmobiliario durante al menos tres años consecutivos después de la finalización del proyecto. CIV debe ser propietario de la propiedad durante un mínimo de cinco años. Los proyectos que no serán ocupados por el CIV o la cooperativa de trabajadores no son elegibles para el programa W.O.W.
  - **Criterios de Elegibilidad: Usos**

El programa de capital W.O.W. se dirige específicamente solo a usos comerciales. Sin embargo, los siguientes usos no son elegibles.

    - Licorerías
    - Dispensarios de cannabis
    - Casa de empeño

- Clubes de striptease
  - Librerías para adultos
  - Tiendas de juguetes para adultos
  - Instalaciones de apuestas o otros negocios con más del 33% de ingresos provenientes del juego
  - Bancos sucursales, tiendas de préstamos de día de pago, o negocios que ganan más del 25% de ingresos por préstamos
  - Lugares de culto
  - Organizaciones políticas o de cabildeo
  - Negocios en cadena
  - Agencias de empleo
  - Casas de cambio
  - Tiendas de préstamos de día de pago
  - Tiendas de astrología/lectura de manos
  - Bares/Clubs nocturnos
  - Tiendas de armas/Campamentos de tiro
  - Salones de masajes
  - Hoteles o moteles
  - Patios de almacenamiento de remolques/Chatarrerías
- **Criterios de Elegibilidad: Costos**

Los siguientes son costos elegibles para las subvenciones de capital W.O.W.:

- Adquisición (máx. del 25% del precio de compra)
- Costos duros
- Costos suaves
- Arquitecto
- Ingeniero
- Gastos generales del contratista general, tarifa, requisitos generales

- Gerente de proyecto/Representante del propietario
- Pruebas ambientales
- Seguro
- Tarifas de permisos

## Wealth Our Way: Términos y Condiciones

Como beneficiarios, los receptores de subvenciones W.O.W. están de acuerdo en participar en un programa que proporciona tanto recursos de capital como técnicos.

Cada CIV y cooperativa de trabajadores seleccionada como beneficiaria de W.O.W. firmará un acuerdo de subvención con el Community Desk Chicago. El acuerdo delineará los requisitos del programa, términos y condiciones de la concesión de la subvención, incluida la participación del beneficiario en la capacitación técnica estructurada, coordinación de capital y otras actividades relacionadas descritas en la descripción del programa W.O.W. anterior. Además, se requerirá que los beneficiarios cumplan con ciertos requisitos de la Ciudad de Chicago.

Se anticipa que los términos y condiciones incluirán, pero no se limitarán a:

- Completar la documentación de cumplimiento requerida de la Ciudad de Chicago, incluyendo pero no limitado a la Declaración de Divulgación Económica y el Affidavit (EDS), Certificación de Infractor del Código de Construcción/Propietario Problemático
- Salario prevaleciente
- MBE (26%) / DBE (6%)
- Residencia en la Ciudad (50% de todas las horas de construcción)
- Mantenerse (o ponerse) al día con los impuestos sobre la propiedad para el sitio del proyecto, y cualquier tarifa administrativa u otros pagos adeudados a la Ciudad de Chicago
- Cumplimiento de la definición de costos elegibles/calificados que pueden ser financiados por la subvención de capital W.O.W.
- Condiciones para el desembolso de fondos de la subvención (por ejemplo, hitos, entregables)
- Proceso y documentación requerida para solicitar y administrar el desembolso de fondos

de la subvención

- Cumplimiento de los requisitos aplicables para inspecciones del sitio, licencias, certificaciones y permisos
- Cumplimiento de todas las leyes, estatutos, ordenanzas, reglas, regulaciones, Órdenes Ejecutivas y códigos federales, estatales y locales aplicables
- Monitoreo de cumplimiento posterior a la concesión
- Otros términos y condiciones según lo determine la Ciudad de Chicago

### Wealth Our Way: Proceso de Solicitud, Puntuación y Fechas Clave

Los posibles solicitantes del programa de subvenciones de capital W.O.W. deberán completar un Cuestionario W.O.W. para determinar si son elegibles para solicitar el programa. Los solicitantes elegibles serán invitados a completar la solicitud completa del programa. Las invitaciones para acceder a la solicitud se emitirán de manera continua, por lo que se alienta a los solicitantes interesados a completar el Cuestionario de Elegibilidad lo antes posible.

Las solicitudes serán evaluadas por The Desk y expertos externos en desarrollo comunitario. Una lista recomendada de participantes de W.O.W. se compartirá con el Consejo Asesor de W.O.W. para obtener comentarios y consideraciones adicionales. Los participantes recomendados de W.O.W. estarán sujetos a la confirmación final por parte del Departamento de Planificación y Desarrollo de la Ciudad de Chicago (DPD, la sigla en inglés).

Las solicitudes serán puntuadas en función de los siguientes criterios:

- **Diseño del Modelo** - Articulación clara del propósito, objetivos, impacto y diseño general; alineación con la iniciativa CWB de la Ciudad de Chicago, nivel de participación comunitaria y estado de implementación del modelo
- **Proyecto de Desarrollo** - Diseño e impacto del proyecto, estado del control del sitio; estado de los esfuerzos de desarrollo; equipo del proyecto y financiamiento del proyecto
- **Viabilidad Financiera a Largo Plazo** - Viabilidad de las proyecciones financieras; estado y estructura del equipo de gobernanza y operaciones
- **Impacto Comunitario** - Conectividad con la comunidad; educación financiera y/o educación sobre inversiones propuesta o activa para miembros/comunidad

### Fechas Clave

- Las solicitudes abren 16 de junio de 2025 a las 8:00 a.m. CT
- Sesión informativa en línea 24 de junio de 2025 a las 10:00 a.m. CT
- Las solicitudes cierran 31 de julio de 2025 a las 5:00 p.m. CT
- Notificación a los participantes principios de septiembre de 2025
- Inicio del programa finales de septiembre de 2025