La Ley de Recuperación Económica y de la Vivienda de 2008: Programa de Estabilización Vecindarios (NSP, *Neighborhood Stabilization Program*)

El propósito del programa que se describe en la Ley

El propósito de este programa creado en el Título III, División B de la Ley de Recuperación Económica y de la Vivienda [*Housing and Economic Recovery Act*] de 2008 es el de estabilizar a los vecindarios que sufren los efectos negativos de la crisis causada por las hipotecas subpreferenciales y la desaceleración económica general. Los fondos para el Programa de Estabilización de Vecindarios (NSP) pueden usarse para la adquisición, demolición y rehabilitación de propiedades, así como también, para la creación y operación de bancos inmobiliarios, en cualquier combinación, con el objetivo de incentivar la recuperación de los vecindarios.

Financiación para Nueva Jersey

Como beneficiario del CDBG [*Community Development Block Grant*, Subsidios de Cuadra para el Desarrollo Comunitario] estatal, el Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA, *Department of Community Affairs*) recibirá $51.4M después de que el HUD [*Department of Housing and Urban Development*, Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano] apruebe un plan de acción. El estado puede aplicar $5.1M del total para costos administrativos. Del total, el 25% ó $12.9M deben usarse para albergar individuos o familias cuyos ingresos equivalgan al 50% o menos del AMI. El resto del subsidio —$33.4M— debe invertirse en la compra y reconstrucción de propiedades abandonadas o embargadas para familias con ingresos equivalentes o inferiores al 120% del AMI. La normativa del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los EE. UU. que define los términos y condiciones para los usos de estos fondos puede hallarse en el Registro Federal, Volumen 73, N.º 194.

Plazos clave

Para obtener los fondos, el DCA debe enmendar su plan CDBG anual. La enmienda, llamada el Plan de acción, se presentará ante el HUD el 1º de diciembre de 2008. El plan enmendado se publicó en el sitio web de la División de la Vivienda, el 3 de noviembre de 2008, para que se hicieran comentarios públicos. Los comentarios pueden remitirse a Sheri Malnak, hasta el 19 de noviembre de 2008, a la siguiente dirección: NJ Department of Community Affairs, PO Box 051, Trenton, New Jersey 08625-0051.

Los fondos deben usarse dentro de los 18 meses desde el momento en que el HUD firma el contrato de concesión del NSP, con el beneficiario del CDBG. "Usarse" significa que ha comenzado una transacción que obliga al comprador a remitir el pago para una actividad específica del NSP.

Debido al corto período que el HUD permite para el uso de los fondos del NSP, el DCA emitirá un pedido de propuestas, entre mediados y fines de noviembre, anticipando tanto su presentación ante el HUD, como la aprobación de su Plan de acción por parte de este último. Los solicitantes de los fondos del NSP deben estar preparados para aceptar que tal vez sea necesario realizar cambios en el plan del DCA y, por consiguiente, los elementos del RFP también pueden requerir una revisión.

El proceso de revisión del plan del HUD se completará a más tardar el 13 de febrero de 2009.

Estrategia

A. Objetivos de la política

El Estado se centra básicamente en áreas caracterizadas por un reciente incremento en embargos residenciales y abandono de la propiedad y donde haya probabilidades de un éxodo residencial permanente. Aunque estas áreas pueden mostrar signos de deterioro que presentan preocupaciones de salud y seguridad y contribuyen a bajar los valores de la vivienda, no son vecindarios crónicamente o severamente deprimidos. El objetivo de la selección para el NSP es localizar y asistir a las comunidades y vecindarios que comienzan a mostrar signos de declinación, pero que pueden restaurarse aplicando los recursos sociales, financieros y técnicos existentes para el desarrollo y la implementación de actividades que reenergizarán el mercado inmobiliario y sustentarán la vitalidad creciente de los vecindarios. Estos son vecindarios en los que una falta de intervención ahora puede conllevar a un posterior abandono, pérdida de valor y a los males sociales que los acompañan que, en último término, pueden requerir mayores niveles de respuesta gubernamental. El programa no se dirigirá a ninguna de las áreas suficientemente estables en las que el mercado será el vehículo principal rumbo a la recuperación.

B. ¿Cuáles son los sectores de mayor incidencia de los fondos?

Los fondos del NSP se priorizarán donde puedan usarse de un modo más efectivo, para revitalizar los mercados inmobiliarios que se han alterado por la caída de las prácticas de créditos subpreferenciales. Estas áreas se identifican como las más afectadas por los embargos y que, desde el punto de vista estadístico, corren mayores riesgos de un constante deterioro del mercado, pero que por lo demás, tienen atributos que servirán para mejorar el impacto de los embargos. El uso más frecuente y por excelencia de los fondos NSP se destina a los vecindarios que tienen "acceso al tránsito, viviendas asequibles, empleadores y servicios " (FR-5255-N-01) y donde las soluciones contempladas en virtud del NSP tienen buenas probabilidades de estabilizar el mercado inmobiliario local.

C. ¿Cuáles son los factores importantes para determinar la selección de vecindarios?

Si bien el HUD no ha formulado una metodología específica para la distribución de los fondos del Estado a localidades particulares, requiere que los Estados y los gobiernos locales confieran "énfasis prioritario y consideración" a las áreas más necesitadas (definidas más adelante). El HUD entregó al Estado una lista de áreas que cumplen con los criterios de "más necesitadas". La metodología de selección de vecindarios por parte del HUD se basa en las relaciones entre variables derivadas de las fuentes de datos nacionales, tales como las altas tasas de los créditos de la Ley de Divulgación de Hipotecas Inmobiliarias [*Home Mortgage Disclosure Act*], la tasa de desempleo de la Agencia de Estadísticas Laborales [*Bureau of Labor Statistic*] para junio de 2008 y los datos de la Oficina Federal de Supervisión de las Empresas de Vivienda [*Office of Federal Housing Enterprise Oversight*] sobre los cambios en los valores de las viviendas, para llegar a un puntaje estimado de riesgo de embargo y abandono. Nueva Jersey ha empleado el fondo de reinversión (TRF, *The Reinvestment Fund*), que previamente había desarrollado una metodología para dirigir las inversiones, con el propósito de estimular las fuerzas del mercado inmobiliario del Estado, para proveer un análisis más exhaustivo de los datos. Nueva Jersey utiliza los datos del HUD junto con las fuentes de datos adicionales analizados por el TRF, que no son estimaciones estadísticas basadas en las tendencias nacionales, sino que son datos reales que reflejan las ventas de casas, la morosidad hipotecaria y los datos relacionados del mercado inmobiliario localizado.

1. Los requisitos del HUD
   a. Las áreas más necesitadas definidas por el HUD presentan:
      1) el mayor porcentaje de embargos;
      2) el mayor porcentaje de hipotecas subpreferenciales;
      3) riesgo de un aumento significativo en la tasa de embargos.
   b. Un área en la cual al menos el 51% de los residentes tienen ingresos del 120% del AMI o inferiores.
   c. Deben completarse revisiones ambientales antes de poder autorizar los fondos.
   d. El descuento promediado para todas las propiedades compradas con fondos del NSP durante los 18 meses de uso permitido debe ser de al menos 15%.

2. Direccionamiento de la inversión estatal

   El DCA propone dirigirse a áreas en las que sea probable que la proliferación de casas desocupadas reduzca el riesgo de futuros embargos y aumente la viabilidad del vecindario, reduciendo sustancialmente la diseminación de unidades inhabitables en el vecindario. El DCA no priorizará las inversiones de los fondos del NSP en las que los datos estadísticos demuestren que el programa propuesto y la cantidad de los fondos no pueden mejorar significativamente la condición actual del vecindario. Si la remoción de

propiedades desocupadas redundará en un beneficio limitado para el vecindario, el objetivo del NSP no se cumplirá.

3. Maximización de la erogación eficiente de los fondos del NSP.
   La prioridad del Estado reside en centrarse en los vecindarios con una infraestructura de planificación comunitaria existente y programas de asistencia económica y asesoramiento relevante. Dichos vecindarios incluyen los que están participando en el programa de preservación de los vecindarios del estado, los que tienen planes e inversiones privadas, mediante el crédito fiscal de revitalización de los vecindarios, los que tienen una inversión permanente del CDBG o los que se han dirigido para otras inversiones estatales, del condado o locales o en las que otras inversiones estatales o locales se encuentran en curso. La disponibilidad local de los programas de prevención de embargos, tales como Servicios Legales de Nueva Jersey (que ofrecen representación legal e iniciativas de préstamo antipredador), el programa de prevención de embargos y preservación de bienes del HMFA, que incluye el programa de asistencia hipotecaria del HMFA (servicios de asesoramiento para ejecuciones hipotecarias mediante asesores certificados por el HUD) y otro tipo de asistencia basada en la comunidad, se tendrán en cuenta en el proceso de selección.

4. Presteza para proceder
   La presentación de un plan bien desarrollado, vinculado con actividades claramente articuladas y realistas, que puedan iniciarse ya en marzo o abril de 2009, será una consideración esencial a la hora de adjudicar los fondos del NSP. Las propuestas exitosas permitirán al Estado cumplir con los requisitos ambientales federales, la preservación histórica estatal, la continuidad en los cuidados y el plan consolidado, impuestos por el HUD. Las propuestas que aportan evidencias de una sociedad de trabajo serán vistas más favorablemente. Las sociedades activas que incluyan a la municipalidad, a los bancos y a urbanistas serán las que reciban la mayor consideración. Se recomienda a las municipalidades, bancos y urbanistas —con y sin fines de lucro— que puedan no tener experiencia con los mandatos federales antes citados, que colaboren con las entidades autorizantes y de otra índole que posean el conocimiento de los requisitos pero que carezcan de capacidad organizativa.

5. Respaldo municipal
   Este programa requiere la participación de la municipalidad en la cual se encuentra ubicado el vecindario. La propuesta debe contener, como mínimo, una prueba de que los funcionarios municipales conocen el proyecto y que avalan sus objetivos. Se dará más

importancia a las propuestas que demuestren la activa participación de la municipalidad.

D. ¿Dónde están esos vecindarios?

Metodología

La metodología del estado elimina las áreas más fuertes, en las que el mercado inmobiliario tiene probabilidades de absorber las propiedades embargadas y las más susceptibles, en las que el nivel de abandono e inhabitabilidad es demasiado marcado como para influir en los fondos disponibles del NSP. El DCA está valiéndose de las altas tasas de crédito subpreferencial y de las grandes morosidades en este tipo de créditos para identificar los vecindarios en los que el futuro riesgo de embargo tenga posibilidades de intensificarse, en combinación con los datos que demuestran dónde el caudal del REO prestamista conocido, en este momento, se encuentra en un rango modesto.

Condiciones específicas para considerar un vecindario

1. Cubrir los puntajes de índice de riesgos del HUD y los índices del AMI, en los grupos de bloques (BG, *block groups*) censales de NJ. Seleccionar sólo las áreas que sean admisibles según el AMI y que tengan puntajes de índices de riesgos de 8, 9 ó 10 (siendo 10 el riesgo más alto).

2. a. Cubrir un análisis del mercado inmobiliario, que caracterice la dinámica de un mercado de bienes raíces local, conducido por el fondo de reinversión (TRF, *The Reinvestment Fund*) en las áreas que cumplan con la consideración n.º 1 anterior.

   b. Cuando el TRF no haya llevado a cabo un análisis del mercado inmobiliario, identificar las áreas con precios de venta residenciales promedio comprendidas entre el 50% y el 135% del precio de venta promedio del condado.

3. El TRF calculó un índice subpreferencial/de morosidad (SDI, *subprime/delinquency index*) para el DCA que se basa en una combinación de tres variables: porcentaje de créditos subpreferenciales no líquidos a junio de 2008; porcentaje de créditos subpreferenciales que no líquidos a junio de 2007; cálculo del HUD del porcentaje de créditos de alto costo entre 2004 y 2006. Los valores fluctúan, por lo general, desde aproximadamente 0.5 hasta 1.5. Los valores menores representan una baja expectativa de actividad de crédito subpreferencial / morosidad y los valores más elevados representan altos niveles de créditos subpreferenciales y morosidad subpreferencial. La morosidad es un factor crítico, porque refleja la situación general del futuro de la experiencia de ejecución hipotecaria local. Considerar las áreas con un valor de SDI

superior a 0.80 y cumplir las condiciones establecidas en los puntos 1, 2a y 2b anteriores.

4. Contar los REO conocidos para cada área aproximada de dos bloques (usando los datos de RealtyTrac de 2007 y 2008, en lo que va del año).

Cuando los grupos de bloques censales del estado se ordenan por categorías, la mayoría de los bloques de las categorías más altas están en las ciudades de Newark y algunos de las zonas aledañas de Irvington y Oranges, así como también, Jersey City, Paterson, Elizabeth y Union Twp. Estas áreas tienen puntajes de alto riesgo del HUD, se adecuan al perfil de mercado de transición y tiene altos puntajes de índices de morosidad y crédito subpreferencial. Newark, Jersey City y Paterson también tienen sus propios fondos del NSP. Estas municipalidades deberían considerarse según su capacidad de integrar su plan con el del estado. Hay muchos más grupos de bloques censales admisibles, cuyo único acceso a los fondos del NSP es a través de la asignación estatal. En esa medida, los fondos del NSP estatal tomarán en cuenta las necesidades de todo el estado.

Aplicación del programa

1. El DCA publicará un RFP que estará abierto a los gobiernos locales, urbanistas con y sin fines de lucro y a las organizaciones sin fines de lucro. Para facilitar un rápido retorno necesario para responde al RFP, esto incluirá mapas que muestren las áreas objetivo y los embargos hipotecarios municipales y bancarios disponibles dentro de cada bloque censal que reúna los requisitos. Éstas serán las áreas de las cuales el estado solicitará respuestas al RFP.

    - Los solicitantes deben desarrollar y proponer un conjunto de intervenciones que sean permisibles según la normativa del NSP y apropiadas para la circunstancia local.
    - Ninguna organización estará aprobada para operar en más de un vecindario, salvo que sea parte de un consorcio HOME y CDBG aprobado por el HUD.
    - El estado recibirá propuestas de áreas no capturadas por nuestra metodología si el o los solicitantes pueden justificar la eficacia de la inversión, basándose en las prioridades estatales enumeradas y en la normativa del HUD.
    - Se dará prioridad/ peso a los solicitantes que puedan demostrar:

      a. mejora de la propuesta con otros fondos no federales;
      b. capacidad de implementación; un registro demostrado de urbanización y reconstrucción, a través de programas comparables y en vecindarios desafiantes;
      c. sociedades con urbanistas, bancos, entidades públicas y entidades sin fines de lucro.

d. aptitud para invertir los fondos dentro del plazo asignado;
e. una estrategia que llevará el beneficio público más allá de la remoción de los REO de una cartera de prestamistas.

Administración

El DCA y HMFA desarrollarán en forma conjunta el RFP y evaluarán las presentaciones. Algunos componentes del programa serán administrados en el DCA, en virtud de su designación como beneficiario estatal del CDBG, es decir, las aprobaciones ambientales, reportes federales y pérdidas no realizadas. Algunos componentes serán administrados en HMFA, según el contenido de las propuestas que estén financiadas.