

EL SEGUNDO IMPORTANTE ENMIENDA AL PROGRAMA DE ESTABILIZACIÓN DE VECINDARIOS

Autoridad(es): Condado de Contra Costa Dirección de Internet de la autoridad: www.ccreach.org	Contacto para el NSP: Kara Douglas Dirección: 2530 Arnold Drive, Suite 190 Martinez, CA 94553 Teléfono: (925) 335-7223 Fax: (925) 335-7201 Correo electrónico: kdoug@cd.cccounty.us
---	--

INTRODUCCIÓN

El 15 de abril de 2008, la Junta de supervisors del Condado de Contra Costa aprobó el Plan anual de acción para el año fiscal 2008/09 como parte del Plan consolidado de cinco años (2006 a 2010) de los fondos de la subvención del gobierno federal para el Desarrollo de comunidades (CDBG por sus siglas en ingles). El 18 de noviembre de 2008, la Junta de supervisors aprobó un importante enmienda de la Plan de acción para incluir el program de estabilización de vecindarios (NSP).

REVISIONES

El objetivo de esta segunda importante enmienda al plan anual de acción es incorporar los tres cambios siguientes:

1. Agregue viviendas proporcionadas de las necesidades especiales como compradores adecuados de los hogares rehabilitados.

Actividad 1, fondo rotatorios para compras y rehabilitación, fue diseñado originalmente ser un programa donde los hogares rehabilitados se venderán a compradores de ingresos bajos, moderados o medios (LMMI). Diferente grupos que trabajan con y/o contienen a gente con necesidades especiales comentaron que quisieran la oportunidad de comprar estos hogares. Esta enmienda ampliaría esta actividad para vender hogares a LMMI o a las agencies que utilizarían el hogar para viviendas para la gente con necesidades especiales.

2. Agregue un análisis de la asequibilidad presumida para las áreas de blanco como método alternativo de asegurar la asequibilidad de largo plazo de los hogares rehabilitados.

Actividad 1, fondo rotatorios para compras y rehabilitación, indicó que los compradores de los hogares rehabilitados entrarían en cualquier restricciones de la reventa o los préstamos apreciación compartidos para asegurar la asequibilidad de largo plazo de esos hogares. Sin embargo, las regulaciones del NSP permiten una tercera alternativa: Asequibilidad presumida de hogares en las vecindades afectadas. La asequibilidad presumida sera utilizada como los mecanismos de la asequibilidad en todas las áreas de alta prioridad, excepto

Oakley¹, cuando el hogar se vende en un precio de mercado y sin asistencia con el pago de NSP. Los hogares vendidos el Mercado inmobiliario en todas las áreas de alta prioridad tendrá una disposición del recobro igual a la diferencia del valor de Mercado y del precio de venta.

Las áreas de alta prioridad están disminuyendo de valor. El Condado de Contra Costa tiene inventario significativo de hogares permanecido desocupadas, muchos cuyo asequibilidad sin subsidios o ayuda a los compradores de los ingresos medios. El mercado inmobiliario actual está proporcionando más bien escogido en tipos y localizaciones de la vivienda que se ha visto adentro durante diez años. Los vendedores caseros con restricciones que existen de la reventa no están encontrando a compradores el querer entrar en restricciones de reventa, incluso dentro las altamente vecindades deseables². La restricción de la reventa es la única razón que dan los agentes inmobiliarios como la característica negativa de estos hogares. Por lo tanto, requieren restricciones de la reventa en las vecindades que se enfrenten la declinación significativa debido a la crisis de la ejecución de una hipoteca prohibirá con eficiencia las ventas de hogares.

Un análisis de las áreas de alta prioridad demostró que los hogares en estas vecindades son, en lo referente al Mercado inmobiliario mas grande del Condado, modesto de tamaño, instalaciones, y precio, y se espera permanecer durante la vida del período de la asequibilidad. Mientras que geográficamente están desembolsadas, las áreas de alta prioridad son similares en muchos aspectos. Los hogares son en promedio cerca de 15 años mas viejo y 20 por ciento más pequeños de lo típico en el Condado. El promedio de los dueños de viviendas es 54 por ciento comparado al promedio del condado del 69 por ciento. Parte, o todo, cada uno de las áreas de alta prioridad señala las áreas de reconstrucción (RDAs). El financiamiento del aumento del impuesto de aplicaciones de la RDAs a reinvertir en las comunidades, mejora la infraestructura, y facilita la inversion residencial y commercial.

Para determinar asequibilidad en un cierto plazo, cada área de blanco era analizada como sigue:

- a. Cambio mediano del precio de venta en un cierto plazo.³ El aumento annual medio a partir la 2000 a 2008 fue aplicado al precio de venta 2008 mediano y aumentado en el mismo porcentaje por diez años.
- b. El promedio aumento annual en el ingreso mediano de HUD para el mismo período fue utilizado para anticipar los cambios futuros de ingresos.

¹ Un análisis de condiciones del mercado inmobiliario no apoyó el uso de la asequibilidad presumida en Oakley.

² Los propietarios de propiedades de restricciones de la reventa en Alamo Creek y Somerset desarrollos en Danville estan demostrando buenos esfuerzos de comercialización, pero no están recibiendo ofertas de la compra.

³ La información mediana del precio de venta estaba disponible por el código postal, que incluye un área más grandes que las áreas de alta prioridad. Esto dio lugar a precios medianos más altos que eran utilizados en el análisis. Por lo tanto, las áreas de alta prioridad son más comprables que las demostraciones del análisis.

- c. La cantidad de hipoteca que un comprador de ingresos moderados (100 por ciento AMI para este análisis)⁴ podía producir era calculado usando estándares al suscribir de FHA, incluyendo un permiso para el pago de seguro de FHA.

Este análisis demostró que los hogares en las áreas de alta prioridad son probables permanecer comprables al medio, y moderados en el Richmond del Norte, compradores de viviendas en un cierto plazo.

3. Fondo la actividad 5, demolición y bancos de préstamos hipotecarios, con hasta \$200,000.

Durante la elaboración de la enmienda substancial, fue asumido que las actividades de las bancos de prestamos hipotecarios serían asociadas a la compra de sitios con las estructuras inferiores al nivel normal que requirieron la demolición. Sin embargo, hay sitios de ejecución hipotecaria que se podrían obtener por poco o nada de dinero. Los presupuestos de los fondos a esta actividad serían utilizados para la demolición, la seguridad del sitio y los costos de la posesión.

Los fondos para esta actividad vendrían de cualquier actividad 1, Fondo rotatorios para compass y rehabilitación, y/o actividad 3, Asistencia con el pago inicial/Préstamos de apreciación compartida.

COMENTARIO PÚBLICO

Las reuniones públicas fueron celebradas el 11 de noviembre de 2008 y el 29 de enero de 2009 para discutir la implementación del NSP. Estas revisiones fueron discutidas en estas reuniones.

El 1 de junio de 2009, el borrador de la segunda importante enmienda al NSP fue fijada en el sitio Web del Condado. El 1 de junio de 2009, un anuncio fue publicado en todas las ediciones en el periódico Contra Costa Times y por el Internet.

⁴ Richmond del Norte fue demostrada para ser comprable en un cierto plazo a los hogares de ingresos moderados.