

# IMPORTANTE ENMIENDA AL PROGRAMA DE ESTABILIZACIÓN DE VECINDARIOS

Autoridad(es): <b>Condado de Contra Costa</b> 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 supervisores 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 inglés). El 30 de julio de 2008, el Presidente Bush firmó la Ley de Vivienda y Recuperación Económica de 2008 (HERA, Housing and Economic Recovery Act). HERA incluye una distribución especial de fondos de la CDBG, conocidos como los fondos del Programa de Estabilización de Vecindarios (NSP por sus siglas en inglés). El NSP proporciona asistencia de emergencia a gobiernos estatales y locales para la adquisición y remodelación de propiedades residenciales abandonadas y con hipotecas ejecutadas que de otra manera se podrían convertir en fuentes de abandono dentro de nuestras comunidades. Como agencia encargada del Condado urbano<sup>1</sup> el Condado de Contra Costa ha recibido \$6,019,051 en fondos del NSP.

HERA exige que estos fondos estén destinados a los lugares que más lo necesiten según el porcentaje de hipotecas de riesgo o de alto costo, la cantidad de ejecuciones hipotecarias y el riesgo adicional de declive debido a ejecuciones hipotecarias y al abandono. El Condado tiene 18 meses para comprometer estos fondos, y cuatro años para gastarlos. Todos los ingresos del programa se pueden volver a adjudicar hasta el año 2014 para otros usos con derecho a recibir fondos del NSP.

El objetivo de esta importante enmienda al plan anual de acción es establecer las áreas y programas en las que se concentrarán las actividades del NSP de Contra Costa.

HERA exige que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés) asigne los fondos e implemente el NSP con bastante rapidez. Conforme a HERA, el HUD exige que las competencias locales que reciban

---

<sup>1</sup> El Condado urbano incluye las partes incorporadas del condado y todas las ciudades con la excepción de Antioch, Concord, Pittsburg, Richmond y Walnut Creek. Antioch y Richmond han recibido distribuciones de fondos del NSP directamente. Si el Estado determina que Concord, Pittsburg y Walnut Creek son comunidades que han sufrido gran impacto, pueden presentar solicitudes al Estado para recibir fondos del NSP.

fondos del NSP también respondan con rapidez. Debido al muy restringido marco de tiempo que el HUD y las jurisdicciones locales tienen, en el momento se siguen evaluando y aclarando partes del NSP, a medida que se elaboran planes y programas. Por lo tanto, esta enmienda tiene algo de flexibilidad para permitir al Condado poder modificar el diseño del programa durante los próximos 18 meses sin exigir enmiendas de importancia adicionales.

## ***A. DEFINICIONES Y DESCRIPCIONES***

- (1) “Abandonada” Una vivienda queda abandonada cuando se haya iniciado el proceso de ejecución hipotecaria o por falta de pago de impuestos para dicha vivienda, el dueño no haya realizado pagos de hipoteca o impuestos en por lo menos 90 días, Y la propiedad haya permanecido desocupada por lo menos 90 días.
- (2) “Costos asequibles de viviendas para viviendas ocupadas por sus propietarios”
  - a. Para familias de bajos ingresos, los costos de una vivienda asequible no deben superar el producto del 40 por ciento multiplicado por el 50 por ciento de la mediana de ingresos en el área ajustado según el tamaño de familia adecuado para dicha vivienda.
  - b. Para familias de ingresos moderados, cuyos ingresos brutos exceden los ingresos máximos para familias de bajos ingresos pero no superan los de familias de ingresos medios, el producto del 40 por ciento multiplicado por el 70 por ciento de la mediana de ingresos en el área ajustado según el tamaño de familia adecuado para dicha vivienda.
  - c. Para las familias de ingresos medios, los costos de una vivienda asequible no deben superar el producto del 40 por ciento multiplicado por el 110 por ciento de la mediana de ingresos en el área ajustado según el tamaño de familia adecuado para dicha vivienda.
- (3) “Alquileres asequibles”
  - a. Para familias de bajos ingresos, el producto de la doceava parte del 30 por ciento multiplicado por el 50 por ciento de la mediana de ingresos en el área ajustado según el tamaño de familia adecuado para la vivienda y restando el monto de los servicios públicos que pague el inquilino.
  - a. Para familias de ingresos moderados cuyos ingresos brutos exceden el máximo de ingresos para familias de ingresos bajos, el producto de la doceava parte del 30 por ciento multiplicado por el 65 por ciento de la mediana de ingresos en el área ajustado según el tamaño de familia adecuado para la vivienda y restando el monto de los servicios públicos que pague el inquilino.
  - a. Para familias de ingresos medios, el producto de la doceava parte del 30 por ciento multiplicado por el 110 por ciento de la mediana de ingresos en el área ajustado según el tamaño de familia adecuado para la vivienda y restando el monto de los servicios públicos que pague el inquilino.

- (4) “Media de ingresos en el área” será determinada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano para el área de Oakland-Freemont, CA, el área metropolitana de HUD de FMR (Fair Market Rent, Alquiler justo según el mercado). Ésta área incluye los condados de Alameda y Contra Costa en su totalidad.
- (5) “Estructura arruinada” significa edificios o condiciones que conllevan a problemas en las zonas urbanas deprimidas, según su definición en la Sección 33031(a)(1) y (2) del Código de Salud y Seguridad de California.
- (6) “Precios asequibles constantes” para las viviendas ocupadas por sus propietarios deben reunir o exceder los requisitos mínimos del Acta de Sociedades en inversiones HOME (HOME Investment Partnerships Act) [24 CFR 92.254 (a)(4) y (5)] y deben implicar uno o más de los siguientes:
- a. Programas de escrituras restringidas: Los compradores de viviendas que reciben asistencia con fondos del NSP en un programa de escrituras restringidas deben celebrar un contrato de restricción de venta que debe restringir el precio de venta de la vivienda en el futuro para mantenerlo a un precio asequible para los compradores en el futuro. La restricción de reventa también debe exigir que los compradores en el futuro sean personas de ingresos bajos, moderados o medios, que ocupen la vivienda como su residencia principal y que se sometan a nuevas restricciones de reventa.
  - b. Préstamos de apreciación compartida: Los compradores de viviendas que reciben asistencia con fondos del NSP en un programa de apreciación compartida deben firmar un pagaré y escritura de fideicomiso que asegure el monto principal del préstamo además de una parte de la apreciación. Todos los pagos del préstamo que se realicen durante los cinco primeros años del programa NSP se utilizarán para subsidiar compradores adicionales de viviendas cuyas hipotecas hayan sido ejecutadas.
  - c. Programa de alquiler con opción de compra: El Condado tendrá en cuenta programas de alquiler con opción de compra si determina que hacen falta compradores que reúnan los requisitos. Podría ser de beneficio para los posibles propietarios vivir en la vivienda a medida que realizan pagos de alquiler mientras tratan de mejorar su calificación crediticia. Una porción de los pagos del alquiler se deposita en una cuenta para ir acumulando hasta obtener el pago inicial.
- (7) “*Valor actual de avalúo en el mercado inmobiliario*” debe significar el valor de una vivienda o propiedad residencial sometida a ejecución hipotecaria, la cual se ha establecido mediante un avalúo conforme a los requisitos de avalúo de las Autoridades de remodelación urbana (URA, por sus siglas en inglés) en 49 CFR 24.103 y dicho avalúo debe completarse en un lapso de 60 días antes de la fecha en que se presente una oferta por la compra de la propiedad por parte de cesionario, una persona que reciba fondos de subvención ya asignados a una agencia, un urbanizador o un comprador individual.
- (8) “*Ejecución hipotecaria*” Una propiedad ha tenido una ejecución hipotecaria cuando, según las leyes estatales o locales, se ha tramitado por completo la ejecución de la hipoteca o de los impuestos. Por lo general, HUD no considera una ejecución de

hipoteca completa hasta después de que el título de la propiedad pase del propietario anterior mediante algún procedimiento judicial de ejecución hipotecaria o se transfiera en lugar de una ejecución hipotecaria, de acuerdo con las leyes estatales o locales.

- (9) “Áreas de alta prioridad” son las ciudades y comunidades con un alto puntaje en por lo menos dos o tres de las áreas que aparecen en la Sección C a continuación.
- (10) “Tamaño de la familia adecuado para la vivienda” significa lo siguiente:
- |                     |            |
|---------------------|------------|
| Apartamento estudio | 1 persona  |
| Un dormitorio       | 2 personas |
| Dos dormitorios     | 3 personas |
| Tres dormitorios    | 4 personas |
| Cuatro dormitorios  | 5 personas |
- (11) “Costos de vivienda para viviendas ocupadas por sus propietarios” significa todos los siguientes costos asociados con una vivienda en particular:
- el principal y los intereses de la hipoteca y todas las tarifas de seguro asociadas con el préstamo;
  - los impuestos y avalúos sobre la propiedad;
  - seguro de incendio y pérdidas;
  - mantenimiento y reparaciones a la propiedad
  - un monto razonable por los servicios públicos sin incluir teléfono ni cable;
- y  
las tarifas de la asociación de propietarios de viviendas, si las hay.
- (12) “Bajos ingresos” significa familias cuyos ingresos no superan el 50 por ciento de la mediana de ingresos en el área.
- (13) “Áreas de baja prioridad” son las ciudades y comunidades que no tienen un alto puntaje en por lo menos dos o tres de las áreas que aparecen en la Sección C a continuación.
- (14) “Áreas de prioridad mediana” son las ciudades y comunidades que tienen por lo menos un puntaje alto en las tres las áreas que aparecen en la Sección C a continuación.
- (15) “Ingresos medios” significa familias cuyos ingresos no superan el 120 por ciento de la mediana de ingresos en el área.
- (16) “Ingresos moderados” significa familias cuyos ingresos no superan el 80 por ciento de la mediana de ingresos en el área.
- (17) "Normas de rehabilitación" significa las normas residenciales del Código de construcción de California correspondientes según sean modificadas por la Comisión de normas de construcción de California (California Building Standards Commission).

## ***B. ÁREAS CON MAYOR NECESIDAD***

HUD ha suministrado un factor de riesgo aproximado de ejecuciones hipotecarias <sup>2</sup> para ayudar a las competencias a determinar las áreas de mayor necesidad. HUD ha establecido puntajes del uno al diez, con el uno siendo el menor riesgo y el diez el mayor riesgo. Entre las ciudades y comunidades de Contra Costa con un puntaje de riesgo de ocho o más están: North Richmond, San Pablo, Montalvin Manor, Tara Hills, Rollingwood, Rodeo, Crockett, y Bay Point. (Un mapa del Condado con los puntajes de riesgo de HUD se encuentra anexo como Adjunto A). Sin embargo, hay comunidades adicionales que han sufrido gran impacto debido a las ejecuciones hipotecarias y los fondos del programa NSP se asignarán también a dichas comunidades. (Consultar la Sección C, a continuación).

Las áreas de reurbanización en el Condado son, por definición, las que más necesidad tienen de inversiones públicas.

Todas las ciudades en el Condado urbano tienen áreas que necesitan reurbanización, con la excepción de Martinez, Moraga y Orinda.

Para fines del programa de subvención CDBG, la comunidad no incorporada de North Richmond también se considera como una de las áreas estratégicas de la Revitalización de vecindarios.

## ***C. DISTRIBUCIÓN Y USOS DE LOS FONDOS***

El Condado ha analizado los tres criterios exigidos por HERA para la distribución de los fondos del NSP. Estos incluyen aquellas áreas con el mayor porcentaje de viviendas a las que se les ha puesto bajo ejecución hipotecaria, con el mayor porcentaje de viviendas financiadas con préstamos de hipoteca de riesgo y además identificadas como con la probabilidad de sufrir un aumento significativo de ejecuciones hipotecarias en las viviendas. (Consultar los anexos A a D). El personal del Condado ha adjudicado valores relativos de impacto, alto, mediano o bajo a cada comunidad para cada uno de los criterios. En base a este análisis, las siguientes comunidades tienen la mayor necesidad y se han categorizado como las Áreas de alta prioridad: Bay Point, Oakley, Montalvin Manor/Tara Hills/Bayview, Rollingwood, North Richmond, Rodeo y San Pablo. Brentwood, Discovery Bay y la región oeste de Pinole (Nob Hill, Pinole Shores y Pinon) también han sufrido ejecuciones hipotecarias y han sido categorizadas como Áreas de prioridad media. Las ciudades y comunidades restantes han sido categorizadas como Áreas de prioridad baja. Todos los programas que aparecen en la Sección G estarán disponibles en las Áreas de alta prioridad. Algunos, pero no todos los programas estarán disponibles en las Áreas de prioridad media. Los programas que reciben fondos del NSP no estarán disponibles en las Áreas de prioridad baja.

---

<sup>2</sup> HUD estableció este puntaje de riesgo con factores tales como la disminución en el valor de las viviendas, los niveles de desempleo, la cantidad de préstamos de alto interés (por ejemplo, tasas de interés de 3 puntos porcentuales sobre el interés de la Hacienda Pública), el nivel de ejecuciones hipotecarias iniciadas y el nivel de viviendas desocupadas (basándose en informes del Servicio Postal de viviendas que permanecen desocupadas por más de 90 días).

#### ***D. ENFOQUE EN AQUELLOS CON BAJOS INGRESOS***

Un total de \$1,504,763 en fondos del NSP se utilizará para comprar y remodelar viviendas o propiedades residenciales abandonadas o con ejecución hipotecaria para alojar individuos o familias de bajos ingresos. Entre los programas que se utilizarán para lograr este objetivo podrían estar viviendas para propietarios dispuestos a la autoconstrucción o viviendas de alquiler.

#### ***E. ADQUISICIÓN Y REUBICACIÓN***

Los fondos del NSP se utilizarán primordialmente para la adquisición y remodelación de propiedades con ejecución hipotecaria. Parte de los fondos se podrían utilizar para proporcionar asistencia con el pago inicial o como préstamos de apreciación compartida con socio comanditario a familias que reúnan los requisitos para la compra directa de viviendas con ejecución hipotecaria. Los programas están limitados a viviendas vacantes. La demolición y conversión de estructuras arruinadas no es prioridad de Contra Costa para los fondos del NSP. No obstante, durante la implementación del programa, el Condado podría enterarse de ciertas estructuras, las cuales se deben demoler de inmediato. En ese caso, el Condado hará todo lo posible por colaborar con un urbanista sin fines de lucro para construir una vivienda nueva que se venderá a una familia de bajos, moderados o medios ingresos. En la Sección G a continuación se incluye información adicional sobre todos los programas.

#### ***F. COMENTARIOS DEL PÚBLICO***

El personal del Condado ha celebrado dos reuniones con las competencias de Contra Costa con derecho a CDBG y con las competencias que participan en el Condado urbano. El personal ha suministrado información en las tres reuniones del subcomité para la Protección pública de la Junta de Supervisores. El 18 de noviembre se celebró la última audiencia pública ante la Junta de Supervisores.

Además, el 29 de octubre de 2008, el borrador de la Importante enmienda al NSP se publicó en el sitio Web del Condado. El 28 de octubre de 2008 se publicó una notificación en todas las ediciones del Contra Costa Times y por Internet.

Entre los comentarios recibidos en estas reuniones están los siguientes:

- Reconocimiento de las dificultades para encontrar propietarios de propiedades con ejecución hipotecaria dispuestos a venderlas a los descuentos del 10 al 15% del valor de avalúo que exige el programa NSP.
- Preocupación porque comprar viviendas a precios por debajo del avalúo establecería nuevas e inferiores comparaciones en el mercado inmobiliario, lo que deprimiría aún más las áreas locales del mercado.

- Preocupación porque el corto lapso de tiempo en que se deben comprometer los fondos del NSP limitaría la capacidad para identificar y obtener fondos adicionales para llevar a cabo los programas del NSP. Esto limitaría la cantidad total de viviendas y familias que se beneficiarían de este programa.

## ***G. INFORMACIÓN SOBRE EL NSP POR ACTIVIDAD***

### **(1) Fondo rotatorios para compras y rehabilitación**

- (a) Tipo de actividad: *Uso adecuado del NSP*: Establecer mecanismos de financiación para la compra y remodelación de viviendas y propiedades residenciales con ejecución hipotecaria. Comprar y rehabilitar viviendas y propiedades residenciales que han sido abandonadas o que han sufrido ejecución hipotecaria con el fin de vender, alquilar o remodelar dichas viviendas y propiedades.

*Actividades adecuadas para la CDBG*: Adquisición, disposición, reubicación, asistencia con propiedad directa de viviendas, remodelación adecuada y actividades de preservación para viviendas y otras propiedades residenciales, asesoramiento sobre vivienda para aquellos que desean participar en la actividad.

- (b) Objetivo a nivel nacional: Viviendas para personas de ingresos bajos, moderados o medios (LMMI, por sus siglas en inglés).

- (c) Fecha prevista de comienzo: Enero de 2009

- (c) Fecha prevista de conclusión: Continua

- (e) Organización responsable: El Departamento de Conservación y Desarrollo del Condado de Contra Costa será responsable de la implementación inicial de los programas. El Condado piensa identificar socios de desarrollo mediante un proceso de solicitud de requisitos o solicitud de propuestas a principios del 2009.

Kara Douglas	kdoug@cd.cccounty.us
Condado de Contra Costa	Tel: (925) 335-7223
Departamento de Conservación y Desarrollo	
2530 Arnold Drive, Suite 190	Fax (925) 335-7201
Martinez, CA 94553	

- (f) Descripción de localidades: Áreas de alta prioridad

(g) Descripción de actividades:

Se espera que el 80 por ciento de los compradores serán de ingresos moderados y el restante 20 por ciento de ingresos medios. No se espera que la actividad logre reunir los requisitos de viviendas para familias de bajos ingresos.

La primera prioridad es vender las viviendas a familias con ingresos bajos, moderados o medios (LMMI). Si no se pueden identificar compradores listos para comprar, las viviendas se podrían ofrecer para alquiler con opción de compra o para arriendo.

Las viviendas se venderán por un monto equivalente a o inferior al monto total de los fondos utilizados para adquirir y rehabilitar la vivienda. Se exigirá que los compradores firmen una restricción de reventa de 20 años o un pagaré de apreciación compartida. Si los fondos asignados para la remodelación de viviendas se utilizan para complementar los fondos del NSP, se exigirá que el comprador firme una restricción de reventa de 45 años.

En las Áreas de alta prioridad, las restricciones de reventa podrían disuadir compradores que prefieran comprar una vivienda sin restricciones. Por lo tanto, los préstamos de apreciación compartida podrían ser un método más práctico. El Adjunto E contiene información adicional sobre las restricciones de reventa y los préstamos de apreciación compartida.

Esta actividad está destinada a propiedades que se puedan comprar y rehabilitar por menos de \$200,00. Todas las propiedades se comprarán a un mínimo del 5 por ciento por debajo del valor de avalúo con un promedio de descuento del 15% por ciento. Sin embargo, el personal evaluará la posibilidad de justificar el descuento de excepción del 10 por ciento del NSP. Los avalúos se harán conforme a los requisitos del Ley Uniforme de asistencia por reubicación (Uniform Relocation Act).

(h) Presupuesto total: \$3,412,383

El presupuesto de los proyectos se modificarán a medida que se identifiquen fondos adicionales. Este presupuesto incluye únicamente los fondos del NSP.

(i) Evaluación de resultados: Al principio se comprarán y rehabilitarán 20 viviendas. Si se pueden identificar fondos adicionales y las primeras 20 viviendas se venden rápido y así poder utilizar los ingresos de las ventas para comprar y rehabilitar viviendas adicionales, se comprarán y rehabilitarán viviendas adicionales.

## (2) Fondo rotatorios para compras y rehabilitación con autoconstrucción

(a) Tipo de actividad: *Uso adecuado del NSP:* Establecer mecanismos de financiación para la compra y remodelación de viviendas y propiedades residenciales con ejecución hipotecaria. Comprar y rehabilitar viviendas y propiedades residenciales que han sido abandonadas o con ejecución hipotecaria, con el fin de vender, alquilar o remodelar dichas viviendas y propiedades  
*Actividades adecuadas para la CDBG:* Adquisición, disposición, reubicación, asistencia con propiedad directa de viviendas, remodelación adecuada y actividades de preservación para viviendas y otras propiedades residenciales, asesoramiento sobre vivienda para aquellos que desean participar en la actividad.

(b) Objetivo a nivel nacional: Viviendas para personas de ingresos bajos, moderados o medios (LMMI, por sus siglas en inglés).

(c) Fecha prevista de comienzo: Enero de 2009

(c) Fecha prevista de conclusión: Continua

(e) Organización responsable: El Departamento de Conservación y Desarrollo del Condado de Contra Costa será responsable de la implementación inicial de los programas. El Condado piensa identificar socios de desarrollo mediante un proceso de solicitud de requisitos o solicitud de propuestas a principios del 2009.  
Kara Douglas kdoug@cd.cccounty.us  
Condado de Contra Costa Tel: (925) 335-7223  
Departamento de Conservación y Desarrollo  
2530 Arnold Drive, Suite 190 Fax (925) 335-7201  
Martinez, CA 94553

(f) Descripción de localidades: Áreas de alta prioridad

(g) Descripción de actividades:

La actividad tiene el objetivo de reunir los requisitos de viviendas para familias de bajos ingresos. Se espera que una organización sin fines de lucro especializada en viviendas de autoconstrucción lleve a cabo esta actividad. La organización sin fines de lucro selecciona los compradores que ayudarán con la rehabilitación de su futuro hogar. Esta labor no sólo brinda una “participación con el sudor propio” en el capital de la vivienda, sino que también enseña al comprador habilidades útiles para el mantenimiento de la vivienda. La organización sin fines de lucro será el prestamista de la hipoteca y tramitará un préstamo asequible para la familia en particular. La estructura típica ofrece un préstamo de amortización a 30 años con cero interés y una estipulación de participación de apreciación perdonable. Los fondos del NSP complementarán el trabajo de los voluntarios, las subvenciones de fundaciones y las donaciones de materiales.

Las viviendas se venderán por un monto equivalente a o inferior al monto total de fondos utilizados para adquirir y rehabilitar la vivienda. Los compradores deberán firmar una restricción de reventa de 20 a 30 años con la organización sin fines de lucro que administre el programa de autoconstrucción. El Condado tendrá el derecho a comprar el inmueble si la organización sin fines de lucro no se encuentra en posición de ejercer sus derechos en una transacción en el futuro. Si los fondos asignados para la remodelación de viviendas se utilizan para complementar los fondos del NSP, se exigirá que el comprador firme una restricción de reventa de 45 años.

Todas las propiedades se comprarán a un mínimo del 5 por ciento por debajo del valor de avalúo con un promedio de descuento del 15% por ciento. Sin embargo, el personal evaluará la posibilidad de justificar el descuento de excepción del 10 por ciento del NSP. Los avalúos se harán conforme a los requisitos del Ley Uniforme de asistencia por reubicación (Uniform Relocation Act).

(h) Presupuesto total: \$1,504,763

El presupuesto de los proyectos se modificarán a medida que se identifiquen fondos adicionales. Este presupuesto incluye únicamente los fondos del NSP.

(i) Evaluación de resultados: Al principio se comprarán y rehabilitarán 8 viviendas. Si se identifican fondos adicionales, se comprarán y habilitarán viviendas adicionales.

### **(3) Asistencia con el pago inicial/Préstamos de apreciación compartida**

(a) Tipo de actividad: *Uso adecuado del NSP*: Establecer mecanismos de financiación para la compra y remodelación de viviendas y propiedades residenciales con ejecución hipotecaria.  
*Actividades adecuadas para la CDBG*: Adquisición, reubicación, asistencia para propietarios directos y asesoramiento sobre vivienda para quienes busquen participar en la actividad.

(b) Objetivo a nivel nacional: Viviendas para personas de ingresos bajos, moderados o medios (LMMI, por sus siglas en inglés).

(c) Fecha prevista de comienzo: Enero de 2009

(c) Fecha prevista de conclusión: Continua

(e) Organización responsable: El Departamento de Conservación y Desarrollo del Condado de Contra Costa será responsable de la implementación inicial de los programas. El Condado piensa identificar socios de desarrollo mediante un proceso de solicitud de requisitos o solicitud de propuestas a principios del 2009.  
Kara Douglas  
kdoug@cd.cccounty.us

Condado de Contra Costa  
Departamento de Conservación y Desarrollo  
2530 Arnold Drive, Suite 190  
Martinez, CA 94553

Tel: (925) 335-7223

Fax (925) 335-7201

(f) Descripción de localidades: Áreas de prioridad media y alta

(g) Descripción de actividades:

La actividad no tiene el objetivo de reunir los requisitos de viviendas para familias de bajos ingresos.

Esta actividad proporcionará el pago inicial o asistencia con un préstamo compartido de apreciación compartida con un socio comanditario. Se exigirá que los compradores contribuyan por lo menos el 3 por ciento del precio de compra de sus fondos personales. Los préstamos del NSP se ofrecerán únicamente como préstamos a 30 años con tasa de interés fija que cumplan con los criterios de la Agencia de Financiamiento de Viviendas de California o criterios de garantía de FHA.

Los préstamos del NSP se ofrecerán como préstamos de pago diferido y apreciación compartida. Los préstamos se limitarán al 15 por ciento del precio de compra. Los precios de compra están limitados a \$400,000. Los pagos del préstamo se difiere hasta la venta de la vivienda o si el propietario ya no ocupa la misma. Cuando se haya pagado el préstamo, el prestatario paga el monto principal original más una porción de la apreciación equivalente al porcentaje del préstamo del NSP en el precio de compra original. Se harán ajustes debido a mejoras y a mantenimiento diferido.

Todas las propiedades se comprarán a un mínimo del 5 por ciento por debajo del valor de avalúo con un promedio de descuento del 15% por ciento. Sin embargo, el personal evaluará la posibilidad de justificar el descuento de excepción del 10 por ciento del NSP. Los avalúos se harán conforme a los requisitos del Ley Uniforme de asistencia por reubicación (Uniform Relocation Act).

(h) Presupuesto total: \$500,000

El presupuesto de los proyectos se modificarán a medida que se identifiquen fondos adicionales. Este presupuesto incluye únicamente los fondos del NSP.

(i) Evaluación de resultados: Esta actividad debe ayudar con la compra de 12 viviendas.

#### **(4) Alquiler para personas de bajos ingresos**

(b) Tipo de actividad: *Uso adecuado del NSP*: Establecer mecanismos de financiación para la compra y remodelación de viviendas y propiedades residenciales con ejecución hipotecaria. Comprar y rehabilitar viviendas y

propiedades residenciales que han sido abandonadas o que han sufrido ejecución hipotecaria con el fin de vender, alquilar o remodelar dichas viviendas y propiedades.

*Actividades adecuadas para la CDBG:* Actividades de adquisición, disposición, reubicación, rehabilitación según corresponda y preservación de viviendas y otras propiedades residenciales.

(b) Objetivo a nivel nacional: Viviendas para personas de ingresos bajos, moderados o medios (LMMI, por sus siglas en inglés).

(c) Fecha prevista de comienzo: Julio de 2009

(c) Fecha prevista de conclusión: Continua

(e) Organización responsable: El Departamento de Conservación y Desarrollo del Condado de Contra Costa será responsable de la implementación inicial de los programas. El Condado piensa identificar socios de desarrollo mediante un proceso de solicitud de requisitos o solicitud de propuestas a principios del 2009.

Kara Douglas

kdoug@cd.cccounty.us

Condado de Contra Costa

Tel: (925) 335-7223

Departamento de Conservación y Desarrollo

2530 Arnold Drive, Suite 190

Fax (925) 335-7201

Martinez, CA 94553

(f) Descripción de localidades: Áreas de alta prioridad

(g) Descripción de actividades:

Esta actividad es para la compra y rehabilitación de propiedades residenciales adecuadas para alquilar a largo plazo. Esta actividad reúne los requisitos de viviendas para personas de bajos ingresos si no es posible llevar a cabo el programa de rehabilitación con propiedad mediante la autoconstrucción.

Las viviendas residenciales en este programa pueden incluir viviendas unifamiliares de la Actividad 1 que no vendieron y que no fueron incluidas en el programa de alquiler con opción de venta. Esta actividad también puede incluir viviendas pequeñas multifamiliares tales como 4-plexes. Se espera que organizaciones locales de vivienda sin fines de lucro adquieran y administren estas viviendas. Los fondos del NSP utilizados para asistir con los proyectos de alquiler se ofrezcan como préstamos diferidos a una tasa de interés del 0 al 3 por ciento.

Las viviendas de alquiler deberán permanecer a precios asequibles para familias de bajos ingresos por un mínimo de 20 años. Si los fondos asignados para la remodelación de viviendas se utilizan para complementar los fondos del NSP, se exigirá que el comprador firme un contrato con restricción de reventa de 55 años.





(g) Descripción de actividades:

Esta actividad está destinada a proporcionar asesoramiento a fondo antes de la compra para los posibles participantes del NSP. El programa de asesoría incluirá información sobre préstamos de hipoteca y los préstamos de apreciación compartida con socio comanditario.

(h) Presupuesto total: Ninguno en este momento.

Se espera que las clases para los compradores reciban fondos de otras fuentes, entre ellas subvenciones provenientes de fundaciones. El Condado podría considerar el financiamiento de esta actividad más adelante.

(i) Evaluación de resultados: La evaluación de resultados se determinarán si esta actividad recibe fondos.

**(7) Planificación y administración del Programa NSP**

(a) Tipo de actividad: *Uso adecuado del NSP y actividades adecuadas para la CDBG:* Un monto de hasta el 10 por ciento de una subvención del NSP proporcionada a una jurisdicción y hasta el 10 por ciento de los ingresos del programa se pueden utilizar para la administración general y actividades de planificación, según su definición en 24 CFG 570.205 y 206.

Los costos de la prestación de los servicios, según su definición en 24 CFR 570.206, se pueden cobrar a la actividad correspondiente descrita anteriormente y no contarán como administración general ni costos de planificación.

*Costos antes de recibir los fondos:* Antes de otorgar los fondos, quien los reciba podría incurrir costos necesarios en la elaboración de la Solicitud del NSP y emprender otras actividades administrativas y de planificación necesarias para recibir la subvención del NSP, de conformidad con 24 CFR 570.200(h). Los estados pueden permitir quienes reciban fondos ya asignados incurran costos antes de que se otorgue la subvención en virtud de 24 CFR 570.489(h).

(b) Objetivo a nivel nacional: N/C

(c) Fecha prevista de comienzo: Octubre de 2008

(c) Fecha prevista de conclusión: Continua

(e) Organización responsable: El Departamento de Conservación y Desarrollo del Condado de Contra Costa estará encargado de la planificación y administración general del NSP.

Kara Douglas

Condado de Contra Costa

Departamento de Conservación y Desarrollo

2530 Arnold Drive, Suite 190

Martinez, CA 94553

kdoug@cd.cccounty.us

Tel: (925) 335-7223

Fax (925) 335-7201

(f) Descripción de localidades: Áreas de prioridad media y alta

(g) Descripción de actividades:

La labor de planificación y administración incluirá todas las tareas asociadas con la elaboración y publicación de la Considerable enmienda al NSP. La elaboración de las actividades y los documentos legales relacionados a la misma también quedará cubierta por el presupuesto de planificación y administración. El personal hará todo lo posible por limitar los costos de planificación y administración con el fin de poder utilizar los fondos adicionales para la implementación del programa.

(h) Presupuesto total: \$601,905

(i) Evaluación de resultados: N/C

**INCLUIR MAPAS – ADJUNTOS A A D**

A – RIESGO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA APROXIMADO

B.1—PORCENTAJE DE LA HIPOTECA DE LA VIVIENDA POR PRESTAMISTAS DE RIESGO EN 2005

B.2 — PORCENTAJE DE LA HIPOTECA DE LA VIVIENDA POR PRESTAMISTAS DE RIESGO EN 1997  
A 2005

C – CANTIDAD DE VIVIENDAS CON EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN 2007 POR CÓDIGO POSTAL

D – ÁREAS DE INGRESOS BAJOS, MODERADOS Y MEDIOS

## **ADJUNTO E—PROGRAMA DEL NSP PARA COMPRADORES DE VIVIENDAS**

El Plan consolidado de Contra Costa ha establecido un orden de prioridad para aumentar las oportunidades de compra de vivienda a las familias de muy bajos y bajos ingresos en el área del Consorcio. Una de las prioridades identificadas en el Plan consolidado es que los proyectos se diseñen con el fin de aumentar la estabilidad de los vecindarios y mejorar la calidad de viviendas mediante un aumento en la frecuencia de dueños de viviendas en un área a las cuales está destinado el programa.

Para fines de los objetivos de ayuda con la vivienda del NSP, las familias deben tener ingresos inferiores al 120 por ciento de la mediana de ingresos en el área. Todas las familias que reciban asistencia deben estar de acuerdo con ocupar la vivienda que adquieran como su lugar principal de residencia durante el período del préstamo, no se permitirán subarriendos provisionales. Según los límites del programa HOME, el precio de compra límite para viviendas unifamiliares será de \$400,000.

Los fondos del NSP se podrán proporcionar como una segunda hipoteca diferida con el fin de cubrir el monto restante entre el precio de compra y lo que el comprador puede pagar según los ingresos de la familia. En particular, el monto de la segunda hipoteca será equivalente al precio de compra de la vivienda menos la suma de la primera, el pago inicial por el propietario<sup>3</sup>, y todas las demás fuentes de subsidio disponibles. Los préstamos se limitarán al 15 por ciento del precio de compra. De esta manera, el Condado proporcionará apenas suficiente subsidio para que la vivienda esté al alcance del comprador de bajos ingresos. Todos los préstamos del NSP quedarán asegurados por medio de un pagaré y escritura de fideicomiso en los que se especificará la capacidad de pago y los requisitos de reventa.

El Condado tendrá en cuenta solicitudes de programas y proyectos para compradores de viviendas que estén de acuerdo con los requisitos mencionados anteriormente y que se basen en uno de los siguientes métodos:

1. Un programa préstamos de amortización compartida para volver a capturar el subsidio del NSP en el momento en que se venda o se transfiera la propiedad, o
2. Un programa de préstamo con socio comanditario con restricciones de reventa para mantener el precio asequible y asegurar que otro comprador que reúna los requisitos adquiera la vivienda.

---

<sup>3</sup> Por lo general, los compradores deberán aportar un pago inicial del 3 al 5 por ciento. Se recomendarán pagos iniciales más altos. Los pagos iniciales pueden ser como participación con el sudor propio o obsequios de otras fuentes.

Ambos programas deben cumplir totalmente con los requisitos del Consorcio descritos anteriormente y todos los reglamentos del Programa HOME (24 CFR Parte 92.254) en relación con los requisitos de reventa.

Estos dos métodos se describen con mayor detalle en los siguientes párrafos.

Programa de préstamos de amortización compartida. Según este método, los fondos del NSP se pueden utilizar para ofrecer segundas hipotecas diferidas a los compradores de bajos ingresos que compran su primera vivienda. Las hipotecas de amortización compartida se deben pagar cuando caduque el plazo del préstamo el vender o transferir la propiedad. Al revender la propiedad, el propietario debe pagar al Condado el monto del segundo préstamo más una porción de la apreciación de la vivienda. La apreciación de la vivienda es la diferencia entre el precio original de adquisición y el precio de reventa. La porción de apreciación del Condado o la "porción de amortización" equivaldrá al monto de la segunda hipoteca del NSP dividido por el precio original de adquisición. El vendedor es responsable de toda la apreciación restante.

Por ejemplo, se asume que un propietario adquiere una vivienda de \$300,000 con la financiación a continuación:

- a. Pago inicial del propietario
- b. Primera hipoteca de \$272,000, y
- c. Segunda hipoteca del NSP en la cantidad de \$18,000.

La porción de la amortización que pertenece al Condado al revender la propiedad es equivalente el seis por ciento de la apreciación de la vivienda (18,000 dividido por \$300,000). Se asume que el propietario vende la vivienda en cinco años por \$340,000, con un valor total de apreciación de \$40,000. Al revender, el propietario debe pagar el préstamo del NSP (\$18,000) más la porción de la apreciación de la vivienda que se reciba, correspondiente al Condado (el 6 por ciento de \$40,000, o \$2,400). Después de pagar la primera hipoteca, el propietario recibe el valor de su primera inversión (el pago inicial más el pago parcial de la deuda) y toda la apreciación restante (\$37,000 en el ejemplo).<sup>4</sup> En caso de que la vivienda no tenga apreciación, al revenderla, el Condado recibirá únicamente el monto de la segunda hipoteca con socio comanditario (\$18,000). Si la vivienda sufre depreciación y el propietario la ha mantenido de forma adecuada, el Condado reducirá proporcionalmente el pago de la segunda hipoteca con socio comanditario.

Los fondos recapturados como resultado de los préstamos de amortización compartida se depositarán en un fondo rotatorio para subvencionar proyectos en el futuro con derecho al NSP.

---

<sup>4</sup> Si un propietario realiza mejoras significativas en una vivienda adquirida con fondos del NSP, apreciación en el momento de reventa equivaldrá al precio de reventa restando el precio original de adquisición menos el valor de las mejoras.

Programa de segunda hipoteca con socio comanditario con restricciones de venta. Según este método, los fondos del NSP se podrían utilizar para ofrecer segundas hipotecas con socio comanditaria a compradores de bajos, moderados o medios ingresos que reúnan todos los requisitos identificados anteriormente. Según las necesidades financieras y los objetivos específicos del programa o proyecto, los préstamos se pueden hacer a una tasa de interés de cero o intereses bajos. Además, las unidades compradas con asistencia mediante este componente del programa se deben mantener como parte del inventario de viviendas asequibles durante los períodos de tiempo mínimos a continuación: 20 años para viviendas recién construidas; 15 años para viviendas existentes. La asequibilidad se mantendrá mediante las siguientes restricciones de reventa, las cuales se deben incorporar a los documentos de las hipotecas que reciban fondos del NSP.

1. El Condado como representante del Condado urbano conserva el derecho de comprar el inmueble para adquirirlo en caso de reventa.
2. El precio de venta equivalente al monto inferior del avalúo actual o el precio original de adquisición (más el valor de las mejoras) multiplicado por el cambio en la mediana de ingresos en el área que haya ocurrido durante el período de tiempo que haya pertenecido a dicho propietario. Este método conserva la integridad de la inversión original de la familia en la unidad y representa un beneficio justo.
3. Al vender la vivienda a una familia que reúna los requisitos, el primer comprador debe pagar el monto del segundo préstamo más los intereses acumulados, de haberlos. El Condado tendrá en cuenta programas para compradores de viviendas que perdonen los intereses después de que caduque el período mínimo de asequibilidad (por ejemplo, 20 años para construcciones nuevas).

En casos de reventa, el Condado colaborará con los propietarios de las viviendas para identificar compradores que reúnan los requisitos del NSP que puedan adquirir las viviendas con asistencia financiera. Mientras el Condado no exigirá que el segundo comprador esté comprando por primera vez, se dará preferencia a las familias de bajos ingresos en esta categoría.

Durante el período exigido de asequibilidad, la vivienda se mantendrá tan asequible para las familias con ingresos del 100 por ciento de la mediana de ingresos en el área<sup>5</sup>. Con el fin de asegurar una asequibilidad continua, el Condado ofrecerá una segunda hipoteca con socio comanditario al nuevo comprador en el mismo monto y con los mismos términos y condiciones ofrecidos al primer comprador.

---

<sup>5</sup> El pago de los costos de la vivienda no debe sobrepasar el 40 por ciento de los ingresos brutos mensuales.

## CERTIFICACIONES

- (1) **Ofrecer viviendas de manera imparcial y afirmativa.** La jurisdicción asegurará viviendas de manera imparcial y afirmativa, lo que significa que llevará a cabo una análisis para identificar los impedimentos a la selección imparcial de viviendas dentro de la jurisdicción, tomará las medidas adecuadas para adaptar a los efectos de todo impedimento identificado mediante dicho análisis y llevará un registro con los análisis y medidas tomadas en este asunto.
- (2) **Medidas contra la promoción de determinados intereses** La jurisdicción cumplirá con las restricciones sobre la promoción de determinados intereses según lo estipulado por 24 CFR parte 87, junto con formularios de divulgación, si lo exige dicha parte.
- (3) **Autoridad de la jurisdicción.** La jurisdicción posee la autoridad legal para llevar a cabo los programas para los cuales solicita fondos, de acuerdo con los reglamentos correspondientes de HUD y otros requisitos del programa.
- (4) **Conformidad con el plan.** Las actividades de adquisición de viviendas que se realizarán con los fondos del NSP están de acuerdo con el plan consolidado, lo que significa que los fondos del NSP se utilizarán para solucionar los problemas identificados por el congreso de viviendas abandonadas o con ejecuciones hipotecarias en el área establecida según se indica en la considerable enmienda del cesionario.
- (5) **Adquisición y reubicación.** La jurisdicción cumplirá con los requisitos de adquisición y reubicación de la Ley uniforme de asistencia y de normas de adquisición de bienes inmuebles de 1970, según sea modificada (42 U.S.C. 4601), y los reglamentos de implementación en 49 CFR parte 24, con la excepción de las estipulaciones modificadas en la Notificación sobre el Programa NSP publicada por HUD.
- (6) **Sección 3.** La jurisdicción cumplirá con la sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968 (12 U.S.C 1701u), y los reglamentos de implementación en CFR parte 135.
- (7) **Participación de la ciudadanía.** La jurisdicción se encuentra en total cumplimiento de y sigue un plan detallado de participación de la ciudadanía que reúne los requisitos de las Secciones 24 CFR 91.105 o 91.115, según sean modificadas por los requisitos del NSP.
- (8) **Seguimiento del plan** La jurisdicción está siguiendo el plan consolidado actual (o Estrategia integral de asequibilidad en vivienda, Comprehensive Housing Affordability Strategy) aprobada por HUD.
- (9) **Uso de los fondos en un lapso de 18 meses.** La jurisdicción cumplirá con el Título III de la División B de la Ley de Vivienda y Recuperación económica de 2008 utilizando, según su definición en la Notificación del NSP, el monto total de los fondos de subvención en un lapso de 18 meses a partir de la fecha en que reciba la subvención.

(10) **Uso de los fondos del NSP en menos de 120 de AMI.** La jurisdicción cumplirá con los requisitos que exigen que todos los fondos del NSP que le estén disponibles se utilizarán con respecto a individuos y familias cuyos ingresos no superen el 120 por ciento de la mediana de los ingresos en el área.

(11) **Avalúos.** La jurisdicción no tratará de recobrar ningún costo capital de mejoras públicas con asistencia de los fondos de CDBG, incluso fondos garantizados para préstamos de la Sección 108, con un avalúo de ninguna clase sobre las viviendas ocupadas por propietarios de bajos y moderados ingresos, incluso las tarifas cobradas o los avalúos realizados como condición para obtener dichas mejoras públicas. Sin embargo, si los fondos del NSP se utilizan para pagar parte de una tarifa o avalúo imputable a costos de capital de mejoras públicas (con asistencia parcial de fondos del NSP) financiados con otros fondos de ingresos, se podrá realizar un avalúo o cobrar una tarifa contra la propiedad con respecto a las mejoras públicas financiados de otra manera que no sea fondos de la CDBG. Además, con respecto a viviendas ocupadas por propietarios de ingresos moderados (pero no de bajos ingresos), se podría realizar una tasación o cobro contra la propiedad con respecto a mejoras públicas financiadas de otra manera que no sea con fondos del NSP si la jurisdicción certifica que no tiene fondos del NSP ni de la CDBG para cubrir dicha tasación.

(12) **Fuerza excesiva.** La jurisdicción certifica que ha adoptado y está haciendo cumplir: (1) una norma que prohíbe el uso de fuerza excesiva por las autoridades dentro de su jurisdicción contra todos los individuos que participen en demostraciones no violentas relacionadas con los derechos civiles; y (2) una norma para hacer cumplir las leyes estatales y locales contra el bloqueo físico contra la entrada o salida de un establecimiento o localidad en donde se realicen dichas demostraciones no violentas relacionadas con los derechos civiles dentro de su jurisdicción.

(13) **Cumplimiento con las leyes antidiscriminatorias.** La subvención del NSP se llevará a cabo y administrará en conformidad con el título VI de la Ley de derechos civiles de 1964 (42 U.S.C. 2000d), la ley de Vivienda imparcial (42 U.S.C. 3601-3619) y los reglamentos para implementarlas.

(14) **Cumplimiento con los procedimientos relacionados con pinturas a base de plomo.** Las actividades relacionadas con pintura a base de plomo cumplirán con los requisitos de la parte 35, subartículos A, B, J, K y R de éste título.

(15) **Cumplimiento con las leyes.** La jurisdicción cumplirá con todas las leyes correspondientes.

---

Firma / Funcionario autorizado

---

Fecha

---

Cargo