

ENMIENDA SUSTANCIAL AL PROGRAMA DE ESTABILIZACIÓN DE VECINDARIOS (NSP) VERSIÓN PRELIMINAR PARA LOS COMENTARIOS DEL PÚBLICO

Jurisdicción: Estado de Pennsylvania Departamento de Desarrollo Comunitario y Económico	Contacto del NSP: Ed Geiger
Dirección web para la enmienda al NSP: http://www.newpa.com/strengthen-your-community/technical-assistance/index.aspx	Dirección: Departamento de Desarrollo Comunitario y Económico Commonwealth Keystone Building 400 North Street, 4.º piso Harrisburg, PA 17120-0225
Dirección web para materiales adicionales: http://newpa.com/find-and-apply-for-funding/funding-and-program-finder/funding-detail/index.aspx?progId=182	Teléfono: (717) 720-7407 Fax: (717) 214-5416 Correo electrónico: egeiger@state.pa.us

El presente documento constituye una enmienda sustancial al Plan de acción para el año fiscal federal 2008, presentado por el Estado de Pennsylvania. El Plan de acción es la actualización anual del Plan consolidado para los años fiscales federales desde 2004 hasta 2008. Esta enmienda detalla la distribución y el uso previstos de la suma de \$59.631.318 por medio del recientemente autorizado Programa de Estabilización de Vecindarios (NSP, por sus siglas en inglés), que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos le proporciona al Estado de Pennsylvania. Los fondos del NSP fueron autorizados por la Ley de Vivienda y Recuperación económica de 2008 (HERA) como complemento del Programa de Subvención Global para el Desarrollo Comunitario (CDBG).

El Departamento de Desarrollo Comunitario y Económico (DCED) implementará los fondos del NSP y trabajará en colaboración con la Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Pennsylvania (PHFA) para entregar estos fondos rápidamente y administrarlos de manera eficaz. La PHFA brinda acceso a una red de entidades crediticias y agencias de asesoramiento inmobiliario que ayudará a cumplir con los requisitos del NSP.

El propósito de los fondos del NSP es abordar las repercusiones negativas de la crisis inmobiliaria que tuvo lugar durante los últimos cinco años debido a préstamos hipotecarios de alto riesgo que, a nivel nacional, dieron como resultado cantidades significativas de propietarios de viviendas afectados por ejecuciones hipotecarias y vecindarios enteros que quedaron desocupados y abandonados. Aunque Pennsylvania tuvo tasas de préstamos hipotecarios de alto riesgo superiores al promedio nacional, no ha presentado el mismo nivel de ejecuciones inmobiliarias. El hecho de que el Estado tenga menos problemas de ejecuciones hipotecarias que el promedio podría atribuirse al enfoque proactivo que adoptaron la PHFA y el Departamento Bancario estatal para tratar los abusos en los préstamos hipotecarios de la región noreste del Estado durante 2005, y debido a la eficacia de los programas estatales como el Programa de Ayuda Hipotecaria de Emergencia para Propietarios (HEMAP) de la PHFA y otros programas de refinanciamiento. La PHFA lanzó sus programas de refinanciamiento, el Programa de Refinanciamiento para Préstamos Accesibles (REAL) y el Programa de Préstamos con

Oportunidad de Recuperación Patrimonial para Propietarios (HERO), en el año 2007 con el objeto de abordar la oleada inicial de préstamos con problemas.

Aunque los problemas de ejecuciones tal vez no coincidan con el tamaño relativo de los préstamos hipotecarios de alto riesgo que surgieron, Pennsylvania aún tiene necesidades y problemas de vivienda considerables debido a la crisis de los préstamos de alto riesgo. Pennsylvania tiene aproximadamente 213.000 préstamos de alto riesgo, de los cuales el 16,69% está en mora. De los 213.000 préstamos de alto riesgo, 136.000 tienen tasa fija, y de esta cantidad, el 13,20% está en mora, y 77.000 son hipotecas con tasa ajustable (ARM), de las cuales el 22,52% está en mora. Asimismo, el nivel de ejecuciones hipotecarias como resultado de estas hipotecas problemáticas ha impuesto una mayor carga sobre las agencias y los programas de vivienda en su intento por ayudar a las familias y personas golpeadas por esta tragedia nacional.

El DCED utilizará los fondos del NSP para los propósitos previstos, es decir, promover la estabilización de los vecindarios donde los préstamos hipotecarios de alto riesgo, las ejecuciones hipotecarias y las viviendas desocupadas han afectado de manera negativa al mercado inmobiliario. Por consiguiente, el DCED les dará prioridad a aquellos postulantes que puedan dirigir los recursos del NSP de manera eficaz a los proyectos de estabilización de vecindarios que abordarán estos problemas en las áreas más necesitadas. El Estado delimitó dichas áreas geográficas utilizando los mejores datos disponibles para respaldar su delimitación de las áreas más necesitadas. Asimismo, el DCED fomenta las estrategias de selección de modelos para utilizar de manera eficaz los fondos del NSP, según se detalla en el documento *Stabilizing Neighborhoods by Addressing Foreclosed and Abandoned Properties* (Solución de los problemas de propiedades ejecutadas y abandonadas para estabilizar los vecindarios), que se encuentra en: <http://newpa.com/find-and-apply-for-funding/funding-and-program-finder/funding-detail/download.aspx?id=745>.

A. ÁREAS MÁS NECESITADAS

El Estado ha decidido que utilizará las dos fuentes de datos que se mencionan a continuación para delimitar las áreas más necesitadas.

1. Puntuación de riesgo del HUD: mide el riesgo estimado de ejecuciones y abandonos de cada grupo de manzanas del censo en el Estado. Esta puntuación incluye datos para evaluar las áreas con el mayor porcentaje de ejecuciones hipotecarias y con el porcentaje más elevado de viviendas financiadas por un préstamo hipotecario de alto riesgo, e identificadas como áreas con probabilidades de enfrentar un aumento significativo en la tasa de ejecuciones hipotecarias. La puntuación de riesgo del HUD también trata todos los factores de necesidades requeridos por la ley. La puntuación se expresa en una escala del 0 al 10, en la que el 10 es el riesgo más elevado o mayor. Un listado completo de la puntuación de riesgo y los datos para cada grupo de manzanas del censo se encuentra disponible en el siguiente sitio web: http://www.huduser.org/publications/commdevl/excel/PA120_LM.xls.

2. Ley de Divulgación de Préstamos hipotecarios (HMDA): datos sobre el porcentaje de préstamos hipotecarios de alto riesgo otorgados por condado, desde 2004 hasta 2006, en comparación con la cantidad total de préstamos hipotecarios otorgados durante el mismo período. Los porcentajes oscilaron entre el 10,69% y el 33,59%. Un listado completo de estos datos se encuentra disponible en el siguiente sitio web: <http://newpa.com/find-and-apply-for-funding/funding-and-program-finder/funding-detail/download.aspx?id=743>.

El Estado de Pennsylvania ha establecido las siguientes definiciones de “áreas más necesitadas”.

- **Áreas con necesidades calificadas:** el DCED ha decidido que cualquier postulante para los fondos del NSP debe tener en su jurisdicción geográfica un grupo de manzanas del censo con una puntuación de riesgo del HUD de seis (6) puntos o más, o estar ubicado en un condado con préstamos hipotecarios de alto riesgo que asciendan a un total de al menos el 23,99% o más. Todos los postulantes deben demostrar que sus jurisdicciones cumplen con el nivel de necesidad de un “área con necesidades calificadas”, que constituye el límite de elegibilidad para los fondos del NSP.
- **Áreas con necesidades prioritarias:** el DCED ha decidido que las jurisdicciones con una puntuación de riesgo de ocho (8) puntos o más se considerarán áreas con necesidades prioritarias. Los postulantes de las áreas con necesidades prioritarias se tendrán en cuenta de manera prioritaria en la distribución de fondos y el proceso de concesión. Estos postulantes no necesitan restringir sus actividades sólo a los grupos de manzanas del censo con necesidades prioritarias, pero deben demostrar cómo las actividades que emprenden abordarán los problemas que afectan a aquellas áreas con necesidades prioritarias.

Estas áreas del Estado se muestran en el mapa que se encuentra en: <http://newpa.com/find-and-apply-for-funding/funding-and-program-finder/funding-detail/download.aspx?id=744>.

B. DISTRIBUCIÓN Y USOS DE LOS FONDOS

Proceso de distribución

El DCED otorgará de manera competitiva los fondos del NSP sobre la base de las solicitudes de postulantes que cumplan con los requisitos. Las solicitudes deben contar con el sello postal antes del 9 de enero de 2009 y deben presentarse mediante la Solicitud única de ayuda en formato electrónico del DCED, como se detalla en el Kit de solicitudes y lineamientos del Programa de Estabilización de Vecindarios del DCED, que se encuentra en: <http://newpa.com/find-and-apply-for-funding/funding-and-program-finder/funding-detail/index.aspx?progId=182>.

Las solicitudes se revisarán de acuerdo con el proceso descrito en este Plan de acción, y el DCED prevé tomar decisiones de concesión antes del 31 de enero de 2009. Como el DCED actualmente administra el Programa HOME en colaboración con la PHFA, también revisará estas solicitudes junto con el personal de esa agencia.

La fecha de vencimiento de la solicitud y la fecha de concesión prevista se encuentran sujetas a cambios según la aprobación de este Plan de acción por parte del HUD o a los cambios en la Notificación del NSP o en la interpretación de la Notificación, según se aclara en el sitio web del HUD para este programa: <http://www.hud.gov/nsp>. El DCED insta a los cesionarios potenciales a que estén atentos a dichos cambios, que se publicarán en el sitio web del DCED con otras publicaciones y materiales del NSP. El sitio web es el siguiente: <http://newpa.com/find-and-apply-for-funding/funding-and-program-finder/funding-detail/index.aspx?progId=182>.

Fondos para fines administrativos

El Estado de Pennsylvania compartirá el 10% de los fondos del NSP disponibles para usos administrativos de la siguiente manera: el 4% será retenido por el Estado para los requisitos administrativos y de control del programa (entre los que se incluye el uso potencial para tareas específicas llevadas a cabo por la PHFA), y el 6% estará a disposición de los cesionarios que reciban los fondos. Esta

distribución concuerda con el uso de los fondos para fines administrativos del Estado para el Programa federal HOME.

Postulantes que cumplen con los requisitos

Los fondos del NSP se encuentran a disposición de cualquier unidad del gobierno local del Estado de Pennsylvania que cumpla con la definición de área más necesitada y que, en la actualidad, también reciba una asignación anual de fondos del CDBG, ya sea por medio de la fórmula de distribución establecida por la Ley 179 del Estado o de aquellos gobiernos locales que califican como comunidades que reciben asignaciones federales directas o condados urbanos, conforme al Programa CDBG. Las autoridades de vivienda sin fines de lucro o las autoridades de reurbanización en zonas que cumplan con la definición de área más necesitada también pueden solicitar estos fondos directamente. Sin embargo, estas entidades que cumplen con los requisitos deben presentar pruebas de que, al momento de la solicitud, han tenido vigentes los siguientes planes y requisitos de certificación:

Plan de vivienda equitativa

Plan del Artículo 3

Plan de empresas pertenecientes a grupos minoritarios/mujeres

Certificación de cumplimiento del:

Plan consolidado local (para las áreas que reciben asignaciones federales del CDBG)

Plan de desarrollo comunitario local de 3 años (para las demás áreas)

Identificar una entidad responsable de llevar a cabo la Revisión medioambiental

Para las cinco jurisdicciones que reciben asignaciones directas de los fondos del NSP (Philadelphia, Pittsburgh, Condado de Allegheny, Allentown y Condado de York), el DCED sólo celebrará contratos con los gobiernos locales que administran esos fondos. El DCED no aceptará solicitudes de cualquier otro postulante que cumpla con los requisitos dentro de esas jurisdicciones. No obstante, el DCED aceptará solicitudes de beneficiarios federales directos que reciban asignaciones anuales de fondos del CDBG en los condados de Allegheny y York.

Actividades que cumplen con los requisitos

El DCED pondrá a disposición los fondos del NSP para las siguientes actividades que, conforme a la ley, cumplen con los requisitos. Los fondos del NSP cumplen con los requisitos para:

- a. Establecer mecanismos de financiamiento para la compra y la reurbanización de viviendas e inmuebles residenciales ejecutados, entre los que se incluyen mecanismos como préstamos blandos de segundo grado, reservas para pérdidas de préstamos y préstamos compartidos sobre el valor de la propiedad para compradores de viviendas de ingresos bajos y moderados.
- b. Comprar y rehabilitar viviendas e inmuebles residenciales que se hayan abandonado o ejecutado para venderlos, alquilarlos o reurbanizarlos.
- c. Fundar bancos inmobiliarios para viviendas que hayan sido ejecutadas.
- d. Demoler estructuras deterioradas.
- e. Reurbanizar inmuebles demolidos o desocupados.

El HUD ha establecido restricciones sobre estas actividades por medio de su Notificación sobre el proceso de asignación y solicitud de fondos del NSP.

Específicamente, varias de estas actividades sólo cumplen con los requisitos si el uso de los fondos se destinará a un inmueble ejecutado. Asimismo, el HUD no aplica el reemplazo uno por uno, pero requiere la documentación de la cantidad de unidades que se producirán. El DCED intentará proporcionar los fondos del NSP con la máxima flexibilidad autorizada y, al mismo tiempo, cumplirá con las restricciones

exigidas por el HUD. El DCED también proporcionará asesoramiento y asistencia técnica a todos los postulantes en relación con estos requisitos.

Las actividades que cumplen con los requisitos descritas en este Plan de acción para los fondos del NSP están sujetas a cambios según la aprobación de este plan por parte del HUD o a los cambios en la Notificación del NSP o en la interpretación de la Notificación, según se aclara en el sitio web del HUD para este programa: <http://www.hud.gov/nsp>. El DCED insta a los cesionarios potenciales a que estén atentos a dichos cambios, que se publicarán en el sitio web del DCED con otras publicaciones y materiales del NSP. El sitio web es el siguiente: <http://newpa.com/find-and-apply-for-funding/funding-and-program-finder/funding-detail/index.aspx?progId=182>.

Montos de las subvenciones

El DCED prevé que el monto de los fondos que puede solicitarse y aprobarse varíe según la población y la necesidad del área. Como orientación para los postulantes potenciales, el DCED recomienda que los postulantes soliciten montos de financiamiento proporcionales a:

- El costo del proyecto
- La consideración de otras solicitudes presentadas en todo el Estado
- La necesidad de la jurisdicción (puntuación de riesgo del HUD y otorgamiento de préstamos de alto riesgo)
- La capacidad para llevar a cabo las actividades propuestas oportunamente

Además, el DCED se reserva el derecho de ajustar los montos acordados según el desempeño y el progreso reales para utilizar los fondos dentro de los primeros 18 meses de la implementación del programa.

Criterios y prioridades de selección

El Estado de Pennsylvania ha establecido las prioridades y la puntuación que se describen a continuación, que se utilizarán en el proceso de revisión de solicitudes. Aunque cada criterio es importante para demostrar una propuesta exitosa, la estructura de puntuación se diseñó para garantizar que el Estado cumpla con la Notificación del HUD y con las normas aplicables del CDBG, y que utilice los fondos de manera eficaz:

- Estabilización de vecindarios (20 puntos): el Estado le dará prioridad a aquellas propuestas que puedan demostrar una fuerte conexión con las actividades de estabilización de vecindarios, en concordancia con las actuales prioridades de vivienda del Estado para la selección, el aprovechamiento y el impacto en su Plan consolidado. El Estado establecerá una distinción en la concesión de puntos prioritarios para proporcionar más puntos a aquellos postulantes que puedan relacionar sus actividades financiadas por el NSP con los problemas de ejecuciones hipotecarias y de abandono causados por el otorgamiento de préstamos hipotecarios problemáticos. También se dará prioridad a las propuestas que respalden otras actividades de estabilización de vecindarios en concordancia con la selección, el aprovechamiento y el impacto, según se define en el Plan consolidado del Estado. Estas prioridades se indican en las páginas 9 a 11 del Plan de acción 2008 en: <http://newpa.com/strengthen-your-community/technical-assistance/download.aspx?id=155>. Los postulantes también deben prestar atención a las estrategias recomendadas en el documento *Stabilizing Neighborhoods by Addressing Foreclosed and Abandoned Properties* (Solución de los problemas de propiedades ejecutadas y abandonadas para estabilizar los vecindarios), que se

encuentra en: <http://newpa.com/find-and-apply-for-funding/funding-and-program-finder/funding-detail/download.aspx?id=745>.

- Capacidad del postulante y administradores del programa (20 puntos): el Estado dará prioridad a los postulantes que cumplan con los requisitos y que demuestren una sólida capacidad para administrar los fondos del NSP de dos maneras.
 - Conocimiento, implementación y cumplimiento de actividades financiadas por medio del Programa CDBG. El DCED también evaluará cualquier hallazgo significativo del control o deficiencias del programa que no se traten, así como también el cumplimiento de los requisitos de cancelación contractual del DCED. (15 puntos)
 - Experiencia en la administración y realización de actividades específicas para las que se utilizarían los fondos del NSP. Si se asignarán responsabilidades administrativas significativas a otra entidad por medio de una subcontratación, la experiencia de dicha entidad también se tendrá en cuenta. (5 puntos)
- Asistencia a hogares de bajos ingresos, equivalentes o inferiores al 50% del ingreso medio del área (AMI, por sus siglas en inglés) (20 puntos): para cumplir con el requisito de que al menos el 25% de todos los fondos del NSP ayuden a los hogares cuyos ingresos son equivalentes o inferiores al 50% del AMI, el Estado dará prioridad a las propuestas que beneficien a las personas incluidas en esta categoría de ingresos. Las puntuaciones de las propuestas se prorratearán de acuerdo con el porcentaje de fondos que beneficiará a los hogares cuyos ingresos sean equivalentes o inferiores al 50% del AMI. **NOTA:** el DCED impondrá la ayuda a hogares de bajos ingresos propuesta en las solicitudes como condición contractual con niveles de cumplimiento requeridos para recibir las subvenciones del NSP.
- Áreas con necesidades prioritarias (15 puntos): aunque todos los postulantes deben atender un área necesitada para cumplir con los requisitos de financiamiento del NSP, el Estado dará prioridad a las propuestas destinadas a las áreas con necesidades prioritarias, según se define en este Plan de acción. A fin de calificar para este criterio, no se requiere que un postulante utilice todos los fondos del NSP en la/s ubicación/es geográfica/s delimitada/s como área/s con necesidades prioritarias; sin embargo, el postulante debe incluir claramente las áreas con necesidades prioritarias dentro de su jurisdicción y detallar cómo el NSP u otra fuente de financiamiento abordará los problemas de vivienda en dichas áreas.
- Propuestas para municipalidades múltiples (10 puntos): el Estado dará prioridad a aquellos postulantes que beneficien a múltiples municipalidades y demuestren una cooperación eficaz para satisfacer las necesidades en varios lugares. Esta prioridad incluirá las propuestas presentadas por gobiernos de condados y campañas regionales para administrar de forma eficiente los fondos del NSP. Los postulantes deben demostrar un sólido papel administrativo en la implementación del programa, no sólo dirigir los fondos para múltiples lugares.
- Bioconstrucción (10 puntos): el Estado dará prioridad a las propuestas que utilicen los componentes y las técnicas de la bioconstrucción (Green Building). Se dará mayor prioridad a las propuestas que garanticen que las actividades de construcción cumplan con alguna de las normas nacionales de bioconstrucción, como *Leadership in Energy and Environmental Design* (Liderazgo en diseño energético y medioambiental; LEED, por sus siglas en inglés) o el Programa de bioconstrucción de *National Association of Home Builders* (Asociación Nacional de

Constructores de Viviendas; NAHB). Las propuestas que demuestren el uso de diseños y materiales energéticamente eficientes también tendrán prioridad.

- Bancos inmobiliarios (5 puntos): el Estado dará prioridad a las propuestas que implementen bancos inmobiliarios como medio para abordar los problemas causados por las propiedades ejecutadas.

Cesionarios de alto desempeño

El Estado se reserva el derecho de demorar el financiamiento de una parte de su asignación de fondos del NSP para otorgar fondos adicionales a cesionarios de alto desempeño en una fecha posterior. El monto para la aprobación diferida se determinará según la calidad de las solicitudes recibidas y la capacidad de los postulantes para utilizar los fondos otorgados inicialmente.

C. DEFINICIONES Y DESCRIPCIONES

La siguiente sección describe las definiciones estatales de términos significativos y requisitos del programa para los cuales el HUD exige una respuesta. **NOTA:** las primeras cuatro definiciones son exigidas por el HUD, y las restantes se indican por orden alfabético.

1. Estructura deteriorada

La definición de “estructura deteriorada” se describe en dos leyes estatales, la Ley de Expropiación (*Eminent Domain Law*) y la Ley de Reurbanización (*Urban Redevelopment Law*). Dado que los fondos del NSP esencialmente no pueden utilizarse para los inmuebles expropiados, la Ley de Reurbanización de Pennsylvania define “inmueble deteriorado”, y esta definición puede encontrarse en el Título 35 de las P.S. (leyes de Pennsylvania), Artículo 1712.1(c). Según dicha definición, un inmueble deteriorado debe incluir:

- a. Cualquier establecimiento que, debido a su condición física o uso, se considera una alteración del orden público en el sistema de *common law* o ha sido declarado una alteración del orden público conforme a los códigos locales de vivienda, construcción, cañerías, incendios y otros códigos relacionados.
- b. Cualquier establecimiento que, debido a su condición física, uso u ocupación, se considera una alteración que resulta atractiva para los niños y que incluye, entre otros ejemplos, los pozos abandonados, fosos, sótanos, excavaciones y cercas o estructuras inseguras.
- c. Cualquier vivienda que, debido a que está arruinada, infestada de alimañas, es insalubre, insegura, o carece de instalaciones y equipos requeridos por el código de vivienda de la municipalidad, haya sido designada como no apta para vivienda por el departamento responsable de aplicar dicho código.
- d. Cualquier estructura que suponga un riesgo de incendio o que sea peligrosa en otra forma para la seguridad de las personas o propiedades.
- e. Cualquier estructura cuyos servicios públicos, instalaciones de plomería, calefacción, desagües cloacales u otros servicios se hayan desconectado, destruido, eliminado o se hayan tornado ineficaces, de modo que la propiedad ya no es apta para el uso previsto.
- f. Cualquier lote o terreno baldío o sin mejoras en un vecindario mayoritariamente edificado que, a causa del abandono o la falta de mantenimiento, se ha convertido en un lugar para la acumulación de basura y escombros o en un refugio para roedores u otras alimañas.

- g. Cualquier inmueble desocupado cuyos impuestos hayan estado en mora durante un período de dos años antes de la fecha de entrada en vigencia de la ley (P.L. [ley pública] 991, 1945), y aquellos en el futuro que adeuden los impuestos por un período de dos años.
- h. Cualquier inmueble que esté desocupado, pero cuyos impuestos no estén en mora, y que no haya sido rehabilitado dentro del plazo de un año a partir de la recepción de la notificación de rehabilitación enviada por la agencia encargada de aplicar los códigos.

2. Definición de alquileres accesibles

Las unidades asistidas por el NSP tendrán requisitos de restricción relacionados con el alquiler y la ocupación. Los alquileres se fijarán para que las personas no abonen más del 30% de su ingreso bruto en concepto de alquiler, incluidos los servicios públicos o los alquileres a precio de mercado aplicables para el área menos cualquier gasto de servicio público abonado por los inquilinos, lo que sea menor.

3. Accesibilidad continua

El HUD requiere que los estados garanticen, en la máxima medida posible y durante el período más extenso factible, que la venta, el alquiler y la reurbanización de viviendas e inmuebles residenciales abandonados y ejecutados continúen siendo accesibles para las personas o las familias cuyos ingresos no excedan el 120% del ingreso medio del área (AMI).

Todas las unidades para compradores de viviendas y alquileres que reciban asistencia deben incluir disposiciones para restricciones de accesibilidad a largo plazo que cumplan con los siguientes requisitos, como mínimo:

COMPRADOR DE VIVIENDA

Monto de la subvención (el monto de la ayuda del NSP proporcionado a un comprador de vivienda)	Período mínimo de accesibilidad	Restricción mínima
< \$15.000	5 años	Recuperación de la subvención, 20% de condonación cada año
\$15.000 – \$30.000	10 años	Recuperación de la subvención, 10% de condonación cada año
\$30.001 - \$45.000	15 años	Recuperación de la subvención, 6,6% de condonación cada año
\$45.001 – \$60.000	20 años	Recuperación de la subvención, 5% de condonación cada año
\$60.001 y más	25 años	Recuperación de la subvención, 4% de condonación cada año

Aunque estos son requisitos mínimos, el postulante puede decidir implementar requisitos de accesibilidad más estrictos que los requisitos mínimos indicados en este documento para garantizar que las propiedades continúen siendo accesibles mientras sea posible.

Los ingresos obtenidos de la reventa, en cuyo caso se utiliza la disposición de recuperación de la subvención, puede volver a invertirse en actividades del NSP que cumplan con los requisitos durante los primeros cinco años del programa. Luego de ese plazo, los ingresos deben devolverse al

DCED, que posteriormente devolverá dichos montos al Ministerio de Hacienda en conformidad con la Notificación del HUD para el NSP.

ALQUILER

Las normas actuales del HUD establecen que todos los ingresos de alquileres que superen el monto necesario para las operaciones, el mantenimiento y las reservas se consideran ingresos del programa y deben devolverse al HUD. Esta disposición no prevé una escala móvil o una devolución compartida de esos fondos. Por lo tanto, el DCED alienta a los postulantes a que consideren la posibilidad a largo plazo de vivienda para alquiler utilizando estos fondos.

Promedio de ayuda del NSP por unidad	Período de accesibilidad	Restricción mínima
< \$15.000	5 años	Recuperación de la subvención, 20% de condonación cada año
\$15.000 – \$30.000	10 años	Recuperación de la subvención, 10% de condonación cada año
\$30.001 - \$45.000	15 años	Recuperación de la subvención, 6,6% de condonación cada año
\$45.001 – \$60.000	20 años	Recuperación de la subvención, 5% de condonación cada año
\$60.001 y más	25 años	Recuperación de la subvención, 4% de condonación cada año

Los requisitos de alquiler, ocupación y accesibilidad para las unidades destinadas a compradores de viviendas y alquileres se harán cumplir mediante acuerdos, hipotecas o restricciones en la escritura que se transfieren con el inmueble.

La definición de “accesibilidad continua” en este Plan de acción para los fondos del NSP está sujeta a cambios según la aprobación de este plan por parte del HUD o a los cambios en la Notificación del NSP o en la interpretación de la Notificación, según se aclara en el sitio web del HUD para este programa: <http://www.hud.gov/nsp>. El DCED insta a los cesionarios potenciales a que estén atentos a dichos cambios, que se publicarán en el sitio web del DCED con otras publicaciones y materiales del NSP. El sitio web es el siguiente: <http://newpa.com/find-and-apply-for-funding/funding-and-program-finder/funding-detail/index.aspx?progId=182>.

4. Normas para la rehabilitación de viviendas

El Código Uniforme de Construcción (UCC, por sus siglas en inglés) se adoptó el 9 de abril de 2004 para el Estado de Pennsylvania y se aplica a la construcción, modificación, reparación, movimiento, equipamiento, eliminación, demolición, mantenimiento, ocupación o cambio de ocupación de cualquier edificio o estructura que se haya llevado a cabo a partir del 9 de abril de 2004.

La Guía para la rehabilitación de viviendas del DCED explica la aplicabilidad del UCC, así como también los requisitos del código local. Si no hubiera códigos vigentes, las normas para la rehabilitación de viviendas incluidas en la guía constituirán las normas mínimas aceptables para la rehabilitación de

viviendas. La guía puede encontrarse en el sitio web del DCED: <http://newpa.com/strengthen-your-community/technical-assistance/download.aspx?id=164>.

5. Inmuebles abandonados

Una vivienda está abandonada cuando se han iniciado los procedimientos para su ejecución hipotecaria o impositiva, cuando el propietario del inmueble no ha abonado los pagos de hipotecas o impuestos durante al menos 90 días Y cuando el inmueble ha estado desocupado durante al menos 90 días.

6. Inmuebles ejecutados

Un inmueble “ha sido ejecutado” en el momento en que, conforme a la ley estatal o local, se ha finalizado la ejecución hipotecaria o impositiva. Por lo general, el HUD no considerará que se finalizó una ejecución hasta después de que el título del inmueble se haya transferido del propietario anterior según algún tipo de procedimiento de ejecución o transferencia en lugar de ejecución, en conformidad con la ley estatal o local.

7. Áreas más necesitadas (incluidas las áreas con necesidades calificadas y las áreas con necesidades prioritarias)

La definición de áreas más necesitadas del Estado, así como también de las áreas con necesidades calificadas y necesidades prioritarias, se encuentra en la Sección A, Áreas más necesitadas, de este Plan de acción.

8. Inmuebles desocupados

La definición estatal de inmueble desocupado incluirá cualquier inmueble que cumpla con uno de los siguientes criterios tomados de la Ley de Reurbanización y puede encontrarse en el Título 35 de las P.S. (leyes de Pennsylvania), Artículo 1712.1(c):

- Cualquier inmueble desocupado cuyos impuestos hayan estado en mora durante un período de dos años antes de la fecha de entrada en vigencia de la ley (P.L. [ley pública] 991, 1945), y aquellos en el futuro que adeuden los impuestos por un período de dos años, o
- cualquier inmueble que esté desocupado, pero cuyos impuestos no estén en mora, y que no haya sido rehabilitado dentro del plazo de un año a partir de la recepción de la notificación de rehabilitación enviada por la agencia encargada de aplicar los códigos.

D. SELECCIÓN DE BAJOS INGRESOS

El monto estimado de los fondos del Estado asignados, o que se encuentren a disposición de alguna otra forma según el NSP, a fin de utilizarse para comprar o reurbanizar viviendas o inmuebles residenciales abandonados o ejecutados para albergar a personas o familias cuyos ingresos no exceden el 50% del ingreso medio del área (AMI), será de \$14.907.830 como mínimo.

Se alentará a todos los postulantes a que satisfagan las necesidades de vivienda de los hogares cuyos ingresos no excedan el 50% del AMI mediante el sistema de puntuación para solicitudes. Ese sistema de puntuación proporcionará puntos adicionales para cualquier propuesta que beneficie a esta categoría demográfica de bajos ingresos.

Nota: si el Estado no recibe propuestas que asciendan a un total de al menos el 25% de los fondos del NSP (\$14.907.830) para este grupo demográfico según lo requiere la ley, el DCED retendrá el otorgamiento de otras subvenciones hasta que se identifiquen las propuestas/actividades adicionales elegibles para cumplir con este requisito. El DCED puede optar por requerir solicitudes adicionales, modificar unilateralmente los montos de las subvenciones a solicitar o identificar otros proyectos elegibles que cumplan con el requisito del 50% del AMI.

E. ADQUISICIONES Y REUBICACIÓN

Si bien el HUD no aplicó el requisito del “uno por uno” para reemplazar todas las unidades de vivienda para hogares de ingresos bajos a moderados que se pierden debido a la demolición o a la modificación de las viviendas, la Notificación del HUD sobre el NSP requiere información acerca de cómo se mitigarán dichas pérdidas. El Estado tiene previsto demoler y remodelar edificios que tendrían como consecuencia la pérdida de unidades de vivienda para hogares de ingresos bajos y moderados con los fondos del NSP. Esta sección del Plan de acción brinda una estimación de la planificación sobre el uso de los fondos para la demolición y la cantidad de unidades que se perderán. La sección también menciona los esfuerzos para mitigar la pérdida de tales unidades de vivienda mediante la utilización de los fondos del NSP y de otras fuentes de financiamiento.

- Pennsylvania demolerá y remodelará inmuebles que tendrán como consecuencia la pérdida de 1.000 unidades de vivienda para hogares cuyos ingresos bajos y moderados no excedan el 80% del AMI.
- Pennsylvania espera poner a disposición 770 unidades de vivienda accesibles para hogares cuyos ingresos bajos, moderados y medios no excedan el 120% del AMI.
- Dentro de la cantidad total de unidades de vivienda, 210 unidades se pondrán a disposición de hogares cuyos ingresos bajos no excedan el 50% del AMI.

Cronograma

El cronograma propuesto por el Estado prevé que la adquisición y el trabajo de construcción de estas unidades comenzarán en abril de 2009, y la mayoría de estas unidades se finalizarán antes de mayo de 2010.

F. COMENTARIOS DEL PÚBLICO

Esta sección proporcionará un resumen de los comentarios del público recibidos en relación con la Enmienda sustancial al NSP propuesta. Dicha sección se agregará una vez que el documento se envíe al HUD.

Las personas que deseen hacer comentarios sobre esta enmienda, pueden enviarlos a Karen Smith, Departamento de Desarrollo Comunitario y Económico, Centro para el Desarrollo Comunitario, 400 North Street, 4.º piso, Harrisburg, PA 17120 o a karensmith@state.pa.us. Los comentarios deben recibirse antes de las 5 p. m. el 17 de noviembre de 2008.