

CUIDAD DE HOMESTEAD



PLAN ANUAL DE ACCIÓN FY 2008-2009

LA ENMIENDA SUBSTANCIAL NSP

1 DE DICIEMBRE DE 2008

LA ENMIENDA SUBSTANCIAL NSP

<p>Jurisdicción/es: Ciudad de Homestead, Florida</p> <p>Dirección en la red: www.cityofhomestead.com</p>	<p>Persona a Contactar: Laurin Yoder, Gerente de Desarrollo Comunitario</p> <p>Dirección: 790 N Homestead Boulevard Homestead, Florida 33030</p> <p>Teléfono: 305-224-4485</p> <p>Fax: 305-224-4489</p> <p>Email: lyoder@cityofhomestead.com</p>
--	---

A. ÁREAS DE MAYOR NECESIDAD

Proveer el resumen de datos de necesidades identificando las áreas geográficas de mayor necesidad en la jurisdicción de los solicitantes.

Respuesta: La Ciudad de Homestead ha revisado los datos suplidos por HUD y ha extraído de ahí las partes consideradas en tener mayor relevancia en las áreas que están llenos de hipotecas canceladas y propiedades abandonadas. Estos datos combinados con datos locales disponibles fueron usados para determinar las áreas que estaban en mayor necesidad de asistencia y redesarrollo. **Tabla 1** indicada a continuación, es una extracción de los datos jurisdiccionales provistos por HUD identificando la rata de hipotecas canceladas, abandonos y préstamos de alto riesgo de la Ciudad de Homestead.

Tabla 1

Jurisdicción	Ciudad de Homestead
Condado	Miami-Dade
Hogares (Censo del 2000)	10.077
Inicio de Cancelaciones de Hipotecas (en 18 meses)	1.536
Total de Hipotecas	15.653
Rata de Cancelaciones de Hipotecas	10%
Vacancias por más de 90 días (Abandono)	548
Totalidad de Direcciones	17.048
Rata de Vacancias	3%
Préstamos de Altos Costos (2004-2006) (Subprime)	4.178
Totalidad de Préstamos (2004-2006)	8.800
Rata de Préstamos de Altos Costos	47%
Rata de Desempleo	4,30%
Variación de Precios desde Junio del 2008	-10,70%

Los datos listados en la **Tabla 1** sugiere que la Ciudad de Homestead tiene una rata de cancelaciones de hipotecas relativamente alta del 10% comparado con la rata del Estado del 8.0%, y con la rata nacional del 6,41% de cancelaciones de hipotecas. La Ciudad de Homestead, en comparación con una buena parte del estado, tiene una rata baja de vacancias; sin embargo cuando comparamos con jurisdicciones similares en tamaño y demografías, la rata del 3% de vacancias es significativo. HUD a utilizada la rata de

vacancias como medida y señala que propiedades vacantes por más de 90 días posiblemente podrían ser propiedades abandonadas. Propiedades vacantes en la Ciudad de Homestead se encuentran primordialmente en desarrollos nuevos y áreas marginales de la jurisdicción. Debido a la crisis de viviendas, promotores con y sin fines de lucro y otras organizaciones no han tenido éxito en vender propiedades de manera asequible, o de ningún modo. Los ingresos de compradores potenciales no han sido suficientes para conseguir la compra de dichas propiedades.

Los ingresos promedios en la Ciudad de Homestead es aproximadamente \$28.973 para una familia de uno, de acuerdo con el Buró del censo de USA del 2000. El precio promedio de viviendas en la Ciudad de Homestead es aproximadamente \$311.900. Una familia devengando ingresos promedios en la Ciudad de Homestead, sólo puede afrontar el precio de una vivienda valuado en \$89.850, asumiendo poca deuda, una rata de vivienda FHA del 28%, y una hipoteca de 30 años fijo al 6%. Por consiguiente, debido al hecho de que muchas familias no pueden afrontar el precio de una vivienda promedio por sus ingresos, son con mucha frecuencia forzadas a asumir financiamiento (subprime) con términos de pago astronómicos. Muchas de los hogares que han caído en cancelación de hipoteca (foreclosure), o que están actualmente en venta tienen precios que no son asequibles para las familias ganando el ingreso promedio. De manera que estos hogares se mantienen en venta en el mercado por más de 90 días la cual podría crear potencialmente focos dentro del área que se devalúan rápidamente, causando una crisis económica local de vivienda.

La Ciudad de Homestead está compuesta primordialmente de (4) zonas de códigos postales — 33030, 33033, 33034, 33035. Sólo hay una pequeña porción del código postal (ZIP code) 33034 que se encuentra dentro de la jurisdicción de la Ciudad de Homestead — está primordialmente en la jurisdicción de Florida City. Se anticipa que las áreas afectadas dentro de ese código postal 33034 recibirán asistencia del Condado Miami-Dade, la cual está por recibir aproximadamente \$62.2 millones de los fondos del Programa de Estabilización de Vecindario (NSP en inglés) de HUD. Por consiguiente, la Ciudad de Homestead, se enfocará primordialmente en las áreas que exhiben una gran cantidad de cancelaciones de hipotecas, las cuales pertenecen a las zonas de códigos postales 33030, 33033, 33035. Desde el 23 de octubre, 2008, las cifras de cancelaciones de hipotecas para esos códigos postales son lo siguiente:

- * **Código Postal 33030: 665 Cancelaciones De Hipotecas**
- * **Código Postal 33033: 1.162 Cancelaciones De Hipotecas**
- * **Código Postal 33035: 430 Cancelaciones De Hipotecas**

Los datos entregados por HUD reflejan que aproximadamente 1.536 cancelaciones de hipotecas fueron iniciadas desde Enero 2007 – Junio 2008 (18 meses). Sin embargo, de acuerdo a la información obtenida usando www.foreclosure.com, las cifras de cancelaciones de hipotecas para la Ciudad de Homestead se ha incrementado dramáticamente – un incremento de aproximadamente de 721 cancelaciones de hipotecas por encima de los estimados de HUD.

Para esos fines, la Ciudad de Homestead piensa alocar los fondos a cada zona de código postal proporcionalmente con los números de cancelaciones de hipotecas dentro de las

zonas de códigos postales comparados con la suma de cancelaciones de hipotecas en toda la jurisdicción. El método de distribución de la Ciudad será delineada en la **Sección B, Distribución y Uso de Fondos**.

Tome nota de que las descripciones del programa son variables y serán formalizadas en políticas y procedimientos concretas una vez que la enmienda substancial sea aprobada.

B. DISTRIBUCIÓN Y USOS DE LOS FONDOS

Proveer una narrativa describiendo como la distribución y uso por el donatario de los fondos del NSP cumplirán con los requisitos de la Sección 2301(c) (2) de HERA que los fondos sean distribuidos a las áreas de mayor necesidad, incluyendo aquellas con el más grande porcentaje de hipotecas canceladas, con el mayor porcentaje de viviendas financiadas con hipotecas relacionadas a las de alto costo (subprime), e identificado por el donatario que, lo más probable, contribuirá a un incremento significativo en la rata de cancelaciones de hipotecas de viviendas. *Aviso:* La narrativa del donatario debe responder a las tres categorías de necesidades estipuladas en el estatuto del NSP, pero el donatario podrá además considerar otras categorías de necesidades.

Respuesta:

Asignación de los Fondos

La Ciudad de Homestead tiene la intención de asignar los fondos como sigue, resumidos por zonas de códigos postales:

Identificación de Bajo Recursos (25% apartado)	\$	721.752.00
Código Postal 33030	\$	562.967.10
Código Postal	\$	957.044.07
Código Postal	\$	356.545.83
Administración	\$	288.701.00
TOTAL:	\$	2.887.010,00

Resumidos por Actividad, las asignaciones del NSP se distribuyen así:

Actividad	Cantidad
Compre Rehabilitación de Propiedad de Renta para bajos ingresos familias	\$ 721.752.00
Demolición	\$ 100.000,00
Asistencia de la Cuota Inicial	\$ 888.278,50
Compras de Rehabilitación	\$ 888.278,50
Administración	\$ 288.701,00
TOTAL:	\$ 2.887.010,00

Resumidos por códigos postales (ZIP) y actividad:

Código Postal (ZIP code)	Actividad	Porcentaje asignado por Actividad por Código Postal	Cantidad
33030	Demolición	100%	\$ 100.000,00
33030	Asistencia de la Cuota Inicial	30%	\$ 266.483,55
33030	Compras de Rehabilitación	30%	\$ 266.483,55
33033	Asistencia de la Cuota Inicial	51%	\$ 453.022,04
33033	Compras de Rehabilitación	51%	\$ 453.022,04
33035	Asistencia de la Cuota Inicial	19%	\$ 168.772,92
33035	Compras de Rehabilitación	19%	\$ 168.772,92
	Sub Total	100%	\$ 1.876.557,00
		Porcentaje de Asignación Total	
	Compre Rehabilitación de Propiedad de Renta para bajos ingresos familias	25%	\$ 721.752,00
	Administración	10%	\$ 288.701,00
	Sub Total		\$ 1.010.453,00
	Total		\$ 2.887.010,00

Metodología

HUD ha indicado que el 47% de los préstamos originados dentro de la Ciudad de Homestead desde 2004 hasta 2006 fueron hipotecas de alto costo. Este voluminoso número de hipotecas de alto riesgo es posiblemente un mayor factor contribuyente a la alta incidencia de la rata de cancelaciones de hipotecas (foreclosure) del 10 %, muy por encima de la rata promedio de todo el estado de la Florida.

HUD produjo datos que fueron pertinentes a la jurisdicción de derecho que es la Ciudad de Homestead. Los datos sugirieron que la rata de cancelación de hipotecas del 47% era inclusive de toda la jurisdicción, y no reflejaba información específica de ninguna zona de código postal, áreas de censo, cuadras, u otras segmentaciones estándares. La Ciudad de Homestead no está en conocimiento de ninguna entidad que tenga datos detallados de estos segmentos por grupos mencionados anteriormente. Esto requeriría tener acceso a la información de cada entidad financiera que haya originado hipotecas en la Ciudad de Homestead. Es más, a menudo los préstamos son originados por instituciones financieras que no se encuentran físicamente dentro de los límites de la ciudad. Por consiguiente, aún si cada institución dentro del área diera los datos de hipotecas de alto costo, aún así puede ser no representativo de la actividad que haya tenido lugar en la toda la jurisdicción.

Con eso en consideración, la Ciudad de Homestead está tomando las siguientes **suposiciones** en basar su método de distribución:

- Áreas con ingresos de hogar más bajos son más propensos a ser sometidos a préstamos de alto costo.
- Áreas con ingresos de hogar más altos potencialmente reciben mejores tasas de interés y están en mejor posición de recibir financiamiento convencional tradicional.
- Viviendas con valores más elevados típicamente se correlacionan positivamente con áreas de mayores ingresos de hogar. Lo inverso a esto es verdad también.
- Cancelación de hipotecas (foreclosure) tienen una correlación “progresiva” con préstamos de alto costo.
- Mientras más cancelaciones de hipotecas haya en un área, mayor es la vulnerabilidad de haber sido originados en el área los préstamos de “alto costo”.

Dadas las suposiciones mencionadas anteriormente, la Ciudad de Homestead ha ideado la siguiente fórmula para asignar los fondos. Las asignaciones del fondo del NSP se harán por zonas de códigos postales. El porcentaje de los fondos asignados es como sigue:

- 10% para Administración
- 25% para Identificación de Bajo Recursos (25% apartado)
- 65% para las asignaciones por código postal

Administración: Fondos se utilizarán para apoyar actividades elegibles delineadas en las provisiones y reglas de los programas CDBG Y NSP.

Identificación de Bajo Recursos (25% apartado): La Ciudad de Homestead espera publicar un Pedido de Proposiciones (RFP-Request For Proposals) para solicitar proyectos que servirían a familias con 50% AMI (Ingresos Promedio) o menos, y busca grupos como los mayores, los discapacitados los desamparados, y otras poblaciones de necesidades especiales. Las respuestas serán evaluadas de acuerdo a unos criterios predeterminados. El RFP dará la información crítica que cada respondiente tendrá que incluir en su respuesta. El que salga beneficiado tendrá que seguir todas las reglas del CDBG y NSP. Se otorgará un contrato que estipulará todos los requerimientos específicos de los programas.

Asignaciones por zonas de Código Postal: Las áreas de la Ciudad de Homestead que demuestran mayor necesidad están localizadas en las zonas de códigos postales (ZIP) 33030, 33033, 33035. Los últimos datos disponibles sugieren que aproximadamente 2.257 cancelaciones de hipotecas han ocurrido en estas 3 zonas. 30% de las cancelaciones del área ocurrieron en el código postal ZIP 33030, 51% ocurrieron en el código postal ZIP 33033, y 19% ocurrieron en el código postal ZIP 33035. Por consiguiente, fondos para cada código postal ZIP serán asignados proporcionalmente al porcentaje de cancelaciones de hipotecas dentro de cada código postal ZIP. Por ejemplo, el 65% de la totalidad del fondo es asignado por código postal ZIP. De eso, 65% que viene siendo aproximadamente \$1,8 millones, 30% (\$562.967) será asignado al código postal ZIP 33030, y los otros respectivamente. Estos códigos postales recibirán una cantidad proporcional para implementar actividades de asistencia en la cuota inicial, y compras de rehabilitación.

Si eventualmente los fondos son sub-utilizados en ciertas áreas, o hay poca demanda para el producto, la Ciudad de Homestead se reserva el derecho de reasignar los fondos a otras áreas y actividades elegibles del programa. Si la Ciudad tiene la necesidad de implementar una nueva estrategia para expeditar el uso de los fondos, la cual no está descrita en la Enmienda, la Ciudad someterá un nuevo plan para ser aprobada reflejando los cambios al programa.

En resumen, las “áreas de mayor necesidad” son las zonas de códigos postales 33030, 33033, y 33035 debido a las cantidades de cancelaciones de hipotecas de esas áreas. La sabiduría convencional sugiere que hay una correlación positiva entre el número de cancelaciones de hipotecas y el origen de préstamos de alto costo. De modo, que la Ciudad ha asumido que estas zonas de códigos postales ZIP mencionadas arriba también tienen la mayor cantidad de préstamos de alto costo en esas áreas, que tradicionalmente pertenecen al mercado de préstamos de alto costo. (subprime market). Y por último, con una tasa de cancelaciones de hipotecas del 10%, es muy probable que estas (3) áreas continuaran *teniendo una alza de cancelaciones de hipotecas* hasta que el mercado se estabiliza. Además, código postal ZIP 33033 la cual está destinado a recibir el 51% de los fondos tiene el promedio más bajo de ingresos por hogar. Por consiguiente, es inevitable que habrá más cancelaciones de hipotecas. Basada en la información que se ha reportado arriba, la Ciudad de Homestead considera que esta parte cumple con la Sección 2301(c) (2) del Acta de Recuperación Económica y de Vivienda.

C. DEFINICIONES Y DESCRIPCIONES

Definición de “estructura arruinada” en contexto de leyes estatales o locales.

Para los propósitos de la NSP, una estructura arruinada hace eco del criterio de un barrio marginal o un arrabal descrito en los Estatutos de la Florida Capítulo 163.340, la cual describe las siguientes condiciones:

1. Edificio deteriorado
2. Deterioro del lugar o deficiencias del lugar
3. Condiciones insalubres e inseguras y usos incompatibles
4. Seis o más parcelas por cuadra
5. Edificios con más de 40 años de edad
6. La presencia de edificios clausurados o vacantes
7. La presencia de lotes vacíos
8. Edificios en violación de códigos de mantenimiento de propiedades
9. La presencia de edificios con orden de demolición

Una estructura arruinada tendrá uno o más de los criterios mencionados arriba.

Definición de “renta asequible”.

Renta asequible es renta que no sobrepase el 30% del ingreso bruto del inquilino. En el contexto del programa NSP, renta asequible no supera el 30% del ingreso bruto de una

familia devengando 120% o menos del ingreso promedio del área. Para los propósitos del 25% apartado dentro del NSP para asistir hogares de bajos recursos, renta asequible no excederá el 30% del ingreso bruto de una familia devengando 50% o menos del ingreso promedio del área.

Describir como el donatario asegurará que las viviendas asistidas por NSP seguirán siendo asequibles.

La Ciudad de Homestead usará uno o más métodos para asegurar la continua asequibilidad de las viviendas asistidas por NSP. Un método sería utilizando un instrumento de garantía contra la propiedad asistida por el NSP, como una hipoteca y notas promisorias, o acuerdos de restricciones en el uso de bienes raíces. (LURA-land use restriction agreement-en inglés). Estos documentos describirán los términos de asistencia y las provisiones del pago a cancelar. La normas de asequibilidad de la Ciudad, como mínimo, reflejarán las normas del NSP, y describirán las provisiones del pago a cancelar al vender o al transferir. La Ciudad de Homestead, como mínimo, utilizará los estándares del programa de asequibilidad de HOME al nivel de asistencia NSP aplicada a cada transacción. La ciudad anticipa también añadir de cinco a diez años al período estándar de asequibilidad para asegurar que la propiedad se mantenga asequible por un período largo de tiempo. Cualquier provisión de pago de fondos a cancelar correlativo al requerimiento de la añadidura de asequibilidad será estipulada en los documentos de préstamos y registradas como apropiadas. La tasa de interés de los fondos del NSP será del 0% al 3%.

Describir estándares de rehabilitación de viviendas que se aplican a las actividades asistidas por NSP.

La Ciudad de Homestead usará las especificaciones actualmente en vigencia para rehabilitar viviendas en el programa CDBG. Estas especificaciones aseguran cumplimiento con los estándares mínimos de viviendas de la Sección 8, y requerimientos locales y estatales.

D. IDENTIFICACIÓN DE BAJO RECURSOS

Identificar el porcentaje estimado de fondos destinados o que estarán disponibles bajo esta sección para ser usados para adquirir y rehabilitar viviendas abandonadas o con hipotecas canceladas o propiedades residenciales para dar vivienda a individuos o familias cuyos ingresos no excedan el 50% del ingreso promedio del área.

Los fondos para Identificado de Bajo Recursos ascienden por los menos al 25% del resupuesto HERA y serán distribuido según la necesidad más grande dentro de los códigos postales identificados.

E. ADQUISICIÓN Y TRASLADO

Indicar si el donatario tiene la intención de demoler o convertir cualquiera propiedad de bajos y moderados ingresos (o sea, $\leq 80\%$ del ingreso promedio del área).

Si es así, incluya:

- **El número de unidades de vivienda de bajo y moderados ingresos. O sea, $\leq 80\%$ del ingreso promedio del área—que se espere razonablemente que sean demolidos o convertidos como resultado directo de las actividades de la asistencia NSP.**
- **El número de unidades de viviendas asequibles disponibles para hogares de bajo y moderados ingresos. O sea, $\leq 120\%$ del ingreso promedio del área—que se espere razonablemente que sean producidas por actividades y niveles de ingresos provistos en DRGR, por cada actividad de NSP ofreciendo tales viviendas (incluyendo la propuesta de tiempo de comienzo y entrega)**
- **El número de unidades de viviendas que se espere razonablemente estén disponibles para hogares cuyos ingresos no excedan el 50% del ingreso promedio del área.**

Respuesta:

La Ciudad no tiene la intención de demoler o convertir ninguna unidad de vivienda actualmente ocupada que sean de bajo y moderado ingresos (o sea, $\leq 80\%$ del ingreso promedio del área). La Ciudad ha identificado la demolición como una actividad que utilizará fondos del NSP por la cantidad de \$100,000. Sin embargo, la Ciudad no tiene la intención de demoler propiedades residenciales ocupadas. – todas las demoliciones ocurrirán en propiedades abandonadas. La Ciudad le notificará inmediatamente a HUD en la eventualidad de que una propiedad ocupada sea requerida demoler, y seguirá la guías del Acta de Traslado Uniforme. (URA- Uniform Relocation Act en inglés).

F. COMENTARIO PÚBLICO

Proveer un resumen de los comentarios públicos recibidos a la propuesta de la Enmienda Substantial NSP

Respuesta:

La Ciudad celebró una reunión anunciada abierto al público el 27 de octubre, 2008 en el ayuntamiento (City Hall). Dieciséis personas atendieron la reunión y representaron al público, prestadores, grupos comunitarios, agentes de bienes raíces, y la Ciudad. Los comentarios incluyeron preocupaciones sobre la necesidad de asistencia en las cuotas iniciales, la gran cantidad de viviendas abandonadas y en cancelación de hipotecas, metodología del programa, preocupaciones de las garantías de hipotecas en asociaciones de dueños de viviendas sobre propiedades en cancelación de hipotecas (foreclosed properties), y asuntos programáticos en general.

Las minutas completas están siendo editadas.

G. INFORMACIÓN DEL NSP POR ACTIVIDAD (COMPLETA POR CADA ACTIVIDAD)

Lo siguiente es una descripción de las actividades del NSP la cual la Ciudad pretende realizar. Dado el corto plazo de tiempo permitido para desarrollar este plan, la Ciudad pueda que tenga que transferir fondos entre los vecindarios y artículos de línea en la medida que se desarrolle el NSP. La Ciudad proveerá los requeridos documentos y seguirá procedimientos de enmiendas si es necesario reflejar las modificaciones.

(1) **Nombre de la Actividad:** **Compre Rehabilitación de Propiedad de Renta para Bajos Ingresos Familias**

(2) **Tipo de Actividad:** **(incluye uso elegible del NSP y actividad elegible del CDBG)**

Actividad NSP: Comprar y rehabilitar propiedad de renta que hayan sido abandonadas o con hipotecas canceladas (foreclosed) para personas en 50% o menos de ingresos de mediana de área.

Actividad CDBG: Adquisición, disposición y asistencia directa al dueño de vivienda según 24 CFR 570.201 (a), (b) y (n).

(3) **Objetivo Nacional:** **(Debe ser un objetivo nacional que beneficie personas con ingresos bajos, moderados y media, según definición en el informe (NSP Notice) - o sea, $\leq 120\%$ del ingreso promedio del área.**

Beneficio a personas bajas de ingresos $\leq 50\%$ del ingreso promedio del área.

(4) **Fecha de Inicio Proyectado:** Marzo 2009

(5) **Fecha Final Proyectado:** Septiembre 2010

(6) **Organización Responsable:** **(Describir la organización responsable que implementará la actividad NSP, incluyendo su nombre, dirección, e información sobre como contactar el administrador.**

Laurin Yoder, CD Manager, (305) 224-4485
City of Homestead
790 North Homestead Boulevard
Homestead, Florida 33030

(7) **Descripción del lugar:** **(La descripción puede incluir las direcciones específicas, las cuadras, o el vecindario según lo que se conozca).**

Zonas de códigos postales ZIP 33030, 33033, y 33035 dentro de los linderos de la Ciudad incorporada de Homestead.

(8) **Descripción de Actividad:** **Incluye una narrativa describiendo el área de mayor necesidad que la actividad incumbe; el esperado beneficio a personas que califiquen**

por sus ingresos; y si fondos utilizados para estas actividades serán utilizados cumpliendo con los requerimientos para viviendas de personas con ingresos bajos, por debajo del 50% del ingreso promedio del área.

Para actividades relacionadas con viviendas, incluye:

- **Condición del beneficiario – rentando o dueño;**
- **Duración o términos de la asistencia;**
- **Una descripción indicando como el diseño de la actividad asegurará continua asequibilidad.**

Para actividades de adquisición, incluye:

- **La tasa de descuento**

Para actividades de financiamiento, incluye:

- **La gama de tasas de intereses.**

De acuerdo con las pautas del NSP, por lo menos el 25% de los fondos deben ser asignados a personas devengando 50% o menos del ingreso promedio del área. Uno de las consideraciones con personas devengando este nivel de ingreso es su habilidad de cumplir con las continuas obligaciones financieras de ser propietario, tales como gastos de asociaciones de propietarios, impuestos, y costos de seguros. Para poder responder a esta demografía, la Ciudad piensa que la mejor estrategia a seguir sería realizar un Pedido de Propuesta de entidades locales sin fines de lucro para crear viviendas rentables para las poblaciones de necesidades especiales, y las del 50% del LMI.

Los términos de asistencia serán conforme a las reglas de HOME de acuerdo con la cantidad de asistencia recibida. Además, un período de asequibilidad por otros 5 a 10 años será añadido al período de asequibilidad inicial. Durante los 5 a 10 años después de que haya vencido la asequibilidad inicial, la deuda se amortizará hasta que se perdona. La tasa de interés es del 0 al 3%. La venta o traspaso dentro del período de asequibilidad requerirá pago de devolución al programa. Una hipoteca, nota de pago y/o el acuerdo de restricción de uso de la propiedad será ejecutada por el dueño de la propiedad como condición de la asistencia dada.

La renta para residentes elegibles no excederá el 30% del ingreso bruto del solicitante. La continua asequibilidad estará asegurada por medio de un acuerdo secundario que trata sobre beneficiarios elegibles, el proceso de aplicar, las ratas de rentas, y monitoreo secundario para asegurar el cumplimiento del programa.

(9) Presupuesto Total: (Incluye componentes públicos y privados) \$721.752 (25% de la Asignación)

(10) Medidas de Desempeño: (ejemplo, unidades de viviendas de ser adquiridas, rehabilitadas, o demolidas para los niveles de hogares que sean del 50% del ingreso promedio del área y por debajo de esta, 51-80%, y 81-120%):

Crear 10 unidades rentables para bajos ingresos familias y los de necesidades especiales de Homestead que estén en o por debajo del 50% AMI.

(1) Nombre de la Actividad: Demolición

(2) Tipo de Actividad: (incluye uso elegible de NSP y actividad elegible CDBG)

Actividad NSP: Demoler estructuras arruinadas

Actividad CDBG: Autorización para estructuras arruinadas según 24 CFR 570.201 (d)

(3) Objetivo Nacional: (Debe ser un objetivo nacional que beneficie personas con ingresos bajos, moderados y media, según definición en el informe (NSP Notice) - o sea, $\leq 120\%$ del ingreso promedio del área.

Beneficio a personas que estén o por debajo del $\leq 120\%$ del ingreso promedio del área.

(4) Fecha de Inicio Proyectado: Marzo 2009

(5) Fecha Final Proyectado: Septiembre 2010

(6) Organización Responsable: (Describir la organización responsable que implementará la actividad NSP, incluyendo su nombre, dirección, e información sobre como contactar el administrador).

Laurin Yoder, CD Manager, (305) 224-4485

City of Homestead

790 North Homestead Boulevard

Homestead, Florida 33030

(7) Descripción del lugar: (La descripción puede incluir las direcciones específicas, las cuadras, o el vecindario según lo que se conozca).

El código postal 33030 recibirá fondos para demolición porque esta área de la Ciudad contiene un número desproporcionado de edificios vacantes y abandonados. Los otros códigos postales utilizados para la asistencia en esta enmienda contienen mayoritariamente construcciones más nuevas que están relativamente bien mantenidas.

(8) Descripción de Actividad: Incluye una narrativa describiendo el área de mayor necesidad que la actividad incumbe; el esperado beneficio a personas que califiquen por sus ingresos; y si fondos utilizados para estas actividades serán utilizados cumpliendo con los requerimientos para viviendas de personas con ingresos bajos, por debajo del 50% del ingreso promedio del área.

Para actividades relacionadas con viviendas, incluye:

- Condición del beneficiario – rentando o dueño;
- Duración o términos de la asistencia;
- Una descripción indicando como el diseño de la actividad asegurará continua asequibilidad.

Para actividades de adquisición, incluye:

- La tasa de descuento

Para actividades de financiamiento, incluye:

- **La gama de tasas de intereses.**

Actividades de demolición se dedicará a estructuras residenciales vacantes y arruinadas en la zona de código postal 33030 dentro de Homestead incorporado. Esta área tiene mayor necesidad de actividades de demolición que otras zonas de áreas postales de la Ciudad. Propiedades pertenecientes a la Ciudad serán elegibles a la asistencia de demolición tanto como propiedades privadas. Propiedades asistidos con fondos para demolición serán designadas para viviendas LMI dentro de los 10 años a menos que fondos del NSP son devueltos a la Ciudad para otros usos del NSP.

La demolición de estructuras de propiedad privada ocurrirá en uno de dos circunstancias. Primero, el propietario permita la demolición y está de acuerdo en firmar una hipoteca y nota de pago reconociendo la utilización de fondos del NSP. La hipoteca y nota de pago especificará que el propietario de la propiedad debe construir oportunidades de vivienda asequibles en la propiedad vacante dentro de los 10 años siguientes o devolver los fondos del NSP a la Ciudad. Los términos de asequibilidad serán iguales a otras actividades del NSP dentro de la Ciudad y tendrán vigencia por un período que refleje las reglas de HOME, comenzando desde la fecha de demolición, y amortizando con el tiempo después del período inicial de asequibilidad. La tasa de interés será del 0%.

El costo de demoler la mayoría de las estructuras residenciales está entre \$8.000 y \$12.000 y la Ciudad estima que alrededor de 8 demoliciones serán posibles. El presupuesto para esta actividad también toma en cuenta costos relacionados, como la revisión del impacto ambiental, estudios de la presencia de pinturas con plomo y productos que contengan asbestos, registros de títulos, y abandono de utilidades públicas.

(9) Presupuesto Total: (Incluye componentes públicos y privados) \$100.000

(10) Medidas de Desempeño: (ejemplo, unidades de viviendas de ser adquiridas, rehabilitadas, o demolidas para los niveles de hogares que sean del 50% del ingreso promedio del área y por debajo de esta, 51-80%, y 81-120%):

La demolición de 8 viviendas arruinadas.

(1) Nombre de la Actividad: Asistencia de la Cuota Inicial

(2) Tipo de Actividad: (incluye uso elegible de NSP y actividad elegible CDBG)

Actividad NSP: Establecer mecanismos de financiamiento para comprar y rehabilitar propiedades residenciales que hayan sido abandonadas o con hipotecas canceladas para poder vender dichas propiedades utilizando asistencia de la cuota inicial.

Actividad CDBG: Comprar, disponer, y dar asistencia al propietario directamente, según 24 CFR 570.201 (a) (b) y (n)

(3) Objetivo Nacional: (Debe ser un objetivo nacional que beneficie personas con ingresos bajos, moderados y media, según definición en el informe (NSP Notice) - o sea, $\leq 120\%$ del ingreso promedio del área.

Beneficio a personas que estén o por debajo del $\leq 120\%$ del ingreso promedio del área.

(4) Fecha de Inicio Proyectado: Marzo 2009

(5) Fecha Final Proyectado: Septiembre 2010

(6) Organización Responsable: (Describir la organización responsable que implementará la actividad NSP, incluyendo su nombre, dirección, e información sobre como contactar el administrador).

Laurin Yoder, CD Manager, (305) 224-4485
City of Homestead
790 North Homestead Boulevard
Homestead, Florida 33030

(7) Descripción del lugar: (La descripción puede incluir las direcciones específicas, las cuadras, o el vecindario según lo que se conozca).

Zonas de códigos postales ZIP 33030, 33033, y 33035 dentro de los linderos de la Ciudad incorporada de Homestead.

(8) Descripción de Actividad: Incluye una narrativa describiendo el área de mayor necesidad que la actividad incumbe; el esperado beneficio a personas que califiquen por sus ingresos; y si fondos utilizados para estas actividades serán utilizados cumpliendo con los requerimientos para viviendas de personas con ingresos bajos, por debajo del 50% del ingreso promedio del área.

Para actividades relacionadas con viviendas, incluye:

- **Condición del beneficiario – rentando o dueño;**
- **Duración o términos de la asistencia;**
- **Una descripción indicando como el diseño de la actividad asegurará continua asequibilidad.**

Para actividades de adquisición, incluye:

- **La tasa de descuento**

Para actividades de financiamiento, incluye:

- **La gama de tasas de intereses.**

Una de las consideraciones primordiales dilucidado por miembros del público, banqueros locales, y agentes de bienes raíces fue la necesidad de asistencia para la cuota inicial para asistir a los compradores con la compra de propiedades con hipotecas canceladas. La Ciudad piensa que esta es una actividad importante que ayudará a los propietarios de viviendas elegibles, y que le dará vigor a las vecindades.

El programa estará sujeto a las siguientes normas:

- Instituciones financieras serán dueñas de las propiedades y serán propiedades con hipotecas canceladas.
- Las propiedades serán ofrecidas a compradores de vivienda elegibles con descuento por debajo de su evaluación como es requerido por las normas de NSP.
- El costo total de la casa, incluyendo reparaciones necesarias, no puede superar el límite actual de hipotecas establecido por FHA.
- Las ratas de préstamos y los términos serán competitivos y basadas en el crédito del comprador. Prestamos de alto costo (subprime) o prácticas de préstamos predatorios no podrán tener asistencia.
- Instituciones financieras de préstamos serán alentadas a mercadear sus propiedades de hipotecas canceladas y de calificar a solicitantes.
- Solicitantes deben contribuir con \$1,500 para la compra de la casa.
- Solicitantes deben completar un curso aprobado de educación para compradores de casas.
- La asistencia de la cuota inicial no será mayor de \$50.000 por casa.
- La tasa de interés será del 0%.
- La asistencia de la cuota inicial será por un lapso acorde a las reglas de HOME dependiendo de la cantidad de la asistencia. Habrá un lapso adicional de 5 a 10 años añadido al período de asequibilidad, que durante este lapso la asistencia de la cuota inicial se amortizará en partes iguales hasta que sea perdonado. La venta o traspaso de la propiedad dentro de el período inicial de asequibilidad resultará en la devolución de todos los fondos del NSP a la Ciudad de Homestead. Una hipoteca y nota de pago será ejecutada por el propietario para asegurar los términos de la asistencia del NSP.

(9) Presupuesto Total: (Incluye componentes públicos y privados) \$888.278,50

(10) Medidas de Desempeño: (ejemplo, unidades de viviendas de ser adquiridas, rehabilitadas, o demolidas para los niveles de hogares que sean del 50% del ingreso promedio del área y por debajo de esta, 51-80%, y 81-120%):

Proveer asistencia de la cuota inicial para 18 hogares que estén o por debajo del $\leq 120\%$ del ingreso promedio del área.

(1) Nombre de la Actividad: Compra/Rehabilitación

(2) Tipo de Actividad: (incluye uso elegible de NSP y actividad elegible CDBG)

Actividad NSP: Comprar y rehabilitar propiedades residenciales que hayan sido abandonadas o con hipotecas canceladas (foreclosed) para poder vender, rentar o redesarrollar dichas propiedades.

Actividad CDBG: Adquisición, disposición y asistencia directa al dueño de vivienda según 24 CFR 570.201 (a), (b) y (n).

(3) Objetivo Nacional: (Debe ser un objetivo nacional que beneficie personas con ingresos bajos, moderados y media, según definición en el informe (NSP Notice) - o sea, $\leq 120\%$ del ingreso promedio del área.

Beneficio a personas que estén o por debajo del $\leq 120\%$ del ingreso promedio del área.

(4) Fecha de Inicio Proyectado: Marzo 2009

(5) Fecha Final Proyectado: Septiembre 2010

(6) Organización Responsable: (Describir la organización responsable que implementará la actividad NSP, incluyendo su nombre, dirección, e información sobre como contactar el administrador).

Laurin Yoder, CD Manager, (305) 224-4485
City of Homestead
790 North Homestead Boulevard
Homestead, Florida 33030

(7) Descripción del lugar: (La descripción puede incluir las direcciones específicas, las cuadras, o el vecindario según lo que se conozca).

Zonas de códigos postales ZIP 33030, 33033, y 33035 dentro de los linderos de la Ciudad incorporada de Homestead.

(8) Descripción de Actividad: Incluye una narrativa describiendo el área de mayor necesidad que la actividad incumbe; el esperado beneficio a personas que califiquen por sus ingresos; y si fondos utilizados para estas actividades serán utilizados cumpliendo con los requerimientos para viviendas de personas con ingresos bajos, por debajo del 50% del ingreso promedio del área.

Para actividades relacionadas con viviendas, incluye:

- **Condición del beneficiario – rentando o dueño;**
- **Duración o términos de la asistencia;**
- **Una descripción indicando como el diseño de la actividad asegurará continua asequibilidad.**

Para actividades de adquisición, incluye:

- **La tasa de descuento**

Para actividades de financiamiento, incluye:

- **La gama de tasas de intereses.**

Como está indicado en la información presentada en las secciones iniciales de esta aplicación, hay una cantidad de propiedades en la Ciudad que están con hipotecas canceladas o revocadas. Muchas de estas propiedades están deterioradas y requieren reparaciones para poder ofrecerlos al mercado y venderlos. Además, puede haber problemas con los títulos de propiedad, y esfuerzos significativos pueda que haga falta para aclarar la legalidad de esos títulos y hacer posible la venta.

Por consiguiente, la Ciudad piensa que la compra, rehabilitación, y venta de ciertos tipos de propiedades son un componente importante de planificación del NSP. Existen tres componentes mayores de esta actividad:

Compra de la Propiedad:

- Identificar y comprar propiedades con hipotecas canceladas. (foreclosed)
- Negociar una venta con descuento con los actuales dueños por debajo del valor de su evaluación como es requerido por las normas de NSP.
- Legalizar el título si es necesario.
- Cerrar la compra de la propiedad, asegurándose de que el costo de la posrehabilitación no excederá los límites de FHA.

Rehabilitación de la Propiedad:

- Siguiendo los estándares y procedimientos existentes de rehabilitación de viviendas CDBG, evaluar la reparación de la casa.
- Hacer un presupuesto escrito del trabajo necesario de la casa.
- Licitación el trabajo.
- Proceder con la rehabilitación.
- Hacer un evalúo de la propiedad de vivienda una vez completada el trabajo.

Transferir la Propiedad:

- Fijar un precio de venta descontando el 10% por debajo del evalúo, hasta un 30% dependiendo de circunstancias determinadas por la Ciudad.
- Identificar compradores elegibles a través de agencias locales o por vía directa de las solicitudes y aplicaciones.
- Calificar los solicitantes
- Los solicitantes deben contribuir \$1.500 hacia la compra de la casa.
- Los solicitantes deben completar un curso aprobado de educación para compradores de casas

- Los solicitantes deben conseguir una hipoteca de un financista por la cantidad del valor evaluado menos el 10 – 30%.
- La cantidad del subsidio por la ciudad será la cantidad entre el precio de compra y el valor evaluado y será por un término acorde a las reglas de HOME de acuerdo a la cantidad de asistencia aportado. Habrá un lapso adicional de 5 a 10 años añadido al período de asequibilidad, que durante este lapso la asistencia de la cuota inicial se amortizará en partes iguales hasta que sea perdonado. La venta o traspaso de la propiedad dentro de el período inicial de asequibilidad resultará en la devolución de todos los fondos del NSP a la Ciudad de Homestead. La tasa de interés será del 0%. Una hipoteca y nota de pago será ejecutada por el propietario reflejando los términos del NSP.
- Montos de la venta o transferencia de la casa antes del vencimiento del período de asequibilidad serán devueltos a la Ciudad y serán utilizados para futuras actividades del NSP.

(9) Presupuesto Total: (Incluye componentes públicos y privados) \$888.278,50

(10) Medidas de Desempeño: (ejemplo, unidades de viviendas de ser adquiridas, rehabilitadas, o demolidas para los niveles de hogares que sean del 50% del ingreso promedio del área y por debajo de esta, 51-80%, y 81-120%):

Comprar, rehabilitar, y vender 8 casas familias elegibles por ingresos que estén o por debajo del $\leq 120\%$ del ingreso promedio del área.

(1) Nombre de la Actividad: Administración

(2) Tipo de Actividad: (incluye uso elegible de NSP y actividad elegible CDBG)

Administración

(3) Objetivo Nacional: (Debe ser un objetivo nacional que beneficie personas con ingresos bajos, moderados y media, según definición en el informe (NSP Notice) - o sea, $\leq 120\%$ del ingreso promedio del área.

(4) Fecha de Inicio Proyectado: Marzo 2009

(5) Fecha Final Proyectado: Continuar

(6) Organización Responsable: (Describir la organización responsable que implementará la actividad NSP, incluyendo su nombre, dirección, e información sobre como contactar el administrador).

Laurin Yoder, CD Manager, (305) 224-4485
City of Homestead
790 North Homestead Boulevard
Homestead, Florida 33030

(7) Descripción del lugar: (La descripción puede incluir las direcciones específicas, las cuadras, o el vecindario según lo que se conozca).

La Ciudad de Homestead

(8) Descripción de Actividad: Incluye una narrativa describiendo el área de mayor necesidad que la actividad incumbe; el esperado beneficio a personas que califiquen por sus ingresos; y si fondos utilizados para estas actividades serán utilizados cumpliendo con los requerimientos para viviendas de personas con ingresos bajos, por debajo del 50% del ingreso promedio del área.

Para actividades relacionadas con viviendas, incluye:

- Condición del beneficiario – rentando o dueño;
- Duración o términos de la asistencia;
- Una descripción indicando como el diseño de la actividad asegurará continua asequibilidad.

Para actividades de adquisición, incluye:

- La tasa de descuento

Para actividades de financiamiento, incluye:

- La gama de tasas de intereses.

Conducir todas las actividades necesarias para administrar NSP, sin incluir la entrega del proyecto.

(9) Presupuesto Total: (Incluye componentes públicos y privados) \$288.701

(10) Medidas de Desempeño: (ejemplo, unidades de viviendas de ser adquiridas, rehabilitadas, o demolidas para los niveles de hogares que sean del 50% del ingreso promedio del área y por debajo de esta, 51-80%, y 81-120%):

Completar el NSP dentro de los parámetros contractuales.