

**Resumen de la enmienda propuesta al Programa de Estabilización de Vecindarios
de la ciudad de Homestead (NSP)
Junio del 2010**

Antecedentes

En 2008 el Ministerio estadounidense de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) asignó \$2.887.010 de fondos para el Programa de Estabilización de Vecindarios (NSP) a la ciudad de Homestead. Desde entonces, la Ciudad está haciendo lo posible para cumplir con los requisitos de este programa que ordena la obligación de los fondos hasta 18 meses después de la concesión del contrato. El gasto de los fondos del programa está sujeto a limitaciones estrictas ya que estos fondos se crearon sobre todo para proporcionar a residentes con ingresos bajos o moderados una oportunidad de compra de vivienda a través de la adquisición de propiedades ejecutadas.

Tras 14 meses de programa, es aparente que algunas estrategias funcionan bien y otras no funcionan. Por lo tanto es necesario hacer una enmienda al NSP para traspasar fondos entre las distintas categorías y ajustar estrategias si es necesario. La fecha límite para obligar fondos es en Septiembre del 2010.

La enmienda modificará también la propuesta original del NSP para aclarar los procedimientos del programa, incorporar correspondencia pertinente de HUD y reflejar la enmienda actual. Las premisas originales de la propuesta de NSP (metodología, datos de origen etc.) no cambiarán.

La enmienda incluirá un período de 15 días para comentarios públicos, una reunión pública, envío al HUD para su revisión y la revisión de los importes de actividad presupuestados.

Cambios propuestos

En general, la NSP ha progresado exitosamente en la ciudad de Homestead. La tabla siguiente resume la asignación actual de fondos y los cambios propuestos. A continuación se explica cada artículo de la fila.

Actividades NSP actuales		Actividades NSP enmendadas		
Actividad	Cantidad	Actividad	Cantidad	Cantidad de aumento o disminución
Rehabilitación de propiedades rentadas LMI	\$721.752,00	Rehabilitación de propiedades rentadas LMI	\$ 872.685,00	\$ 150.933,00
Ayuda para la entrada inicial	\$888.278,50	Ayuda para la entrada inicial	\$ 50.000,00	\$ (838.278,50)
Rehabilitación de la compra	\$888.278,50	Rehabilitación de la compra	\$ 1.675.624,00	\$ 787.345,50
Demolición	\$100.000,00	Demolición	\$ -	\$ (100.000,00)
Administración	\$288.701,00	Administración	\$ 288.701,00	\$ -

TOTAL	\$2.887.010,00	TOTAL	\$ 2.887.010,00	\$	-
--------------	-----------------------	--------------	------------------------	-----------	----------

Explicación de los artículos de la fila:

Rehabilitación de Propiedades Rentadas LMI:

En la solicitud original para la enmienda al NSP se refirió a la Rehabilitación de Propiedades Rentadas LMI como “LMI y Necesidades Especiales” lo que es el 25 por ciento apartado para gente con ingresos muy bajos (definida como la gente que gana el 50 por ciento o menos de los ingresos medianos de la zona). Según que el programa ha progresado se ha refinado la categoría a “LMI” y puede incluir Necesidades Especiales, pero no es necesariamente una combinación de ambas. El presupuesto para esta actividad se está aumentando del 25 por ciento obligatorio a aproximadamente el 30 por ciento de la asignación del NSP. El presupuesto actual es de \$721.752 y el presupuesto enmendado será de \$872.685. La intención de esta actividad es de proporcionar propiedades para rentar a familias con ingresos bajos. Todas las propiedades que se compren serán rehabilitadas y después ofrecidas a familias de bajos ingresos para su renta a precios asequibles.

El aumento era necesario porque hay un gran número de propiedades disponibles para esta actividad. Todas las adquisiciones son o serán dentro del código postal 33030, lo que es el centro tradicional de Homestead. Este código postal es ideal para propiedades en renta por su proximidad a tiendas, servicios y transporte público.

Ayuda para la Entrada Inicial:

El cambio más grande en la financiación es el traspaso de \$838.270,50 de la actividad de la Ayuda para la Entrada Inicial a otras áreas como la Rehabilitación de Propiedades Rentadas LMI y Rehabilitación de la Compra. El presupuesto modificado es ahora \$50.000.

Esa reducción es el resultado de varios factores. Primero, los requisitos del NSP son complejos y hay pocas maneras de simplificar el programa. Eso creó demoras que no fueron conducentes a conseguir propiedad en un mercado tan competitivo. Segundo, muchos de los solicitantes que fueron capaces de cualificar y cumplir con los requisitos del programa eran, en gran parte, aceptables para los bancos y no requerían la asistencia del NSP. Es posible que con más tiempo el programa pudiera tener éxito. Sin embargo, con la fecha límite tan cerca, ahora es más importante traspasar los fondos a otras actividades que están avanzando sin problemas.

Rehabilitación de la Compra:

La actividad de Rehabilitación de la Compra adquiere propiedades ejecutadas, las rehabilita completamente y después las ofrece para la compra a gente de bajos o

moderados ingresos. Este programa ha demostrado tener mucho éxito. La enmienda aumentará estos fondos de \$888.278,50 a \$1.675.624.

Demolición:

Se suprime la actividad demolición. El propósito inicial de esta actividad fue de demoler edificios abandonados. Sin embargo, no se utilizaron los fondos a causa de restricciones del programa y se podrían utilizar mejor en otras actividades.

Administración:

A esta actividad se le asignó el 10 por ciento de la asignación total. No hay cambio en esta actividad.

Distribución geográfica:

En la propuesta original del NSP el programa estaba organizado según los códigos postales dentro de la ciudad de Homestead. Esta enmienda sigue esta metodología aunque ahora la asignación entre los códigos postales varía de la propuesta original.

Código postal	Actividad	Porcentaje asignado a actividad por código postal	Cantidad
33033	Ayuda para la entrada inicial	2%	\$ 50.000,00
33030	Rehabilitación de propiedades rentadas LMI	30%	\$ 872.685,00
33033	Rehabilitación de la compra	16%	\$ 451.151,00
33035	Rehabilitación de la compra	42%	\$ 1.224.473,00
	Administración	10%	\$ 288.701,00
	Total	100%	\$ 2.887.010,00

Código postal 33033

Solamente el código postal 33033 recibirá ayuda para las entradas iniciales según la demanda actual. El código postal 33033 recibirá esencialmente la misma cantidad de antes para los fondos de rehabilitación de la compra.

Código postal 33030

Las rehabilitaciones de propiedades rentadas LMI se dirigirán a este código postal basadas en la demanda y la proximidad a servicios para inquilinos que podrían no tener medio de transporte. Este código postal está cerca de los servicios municipales, tiendas de alimentación, farmacias, restaurantes y transportes públicos. Los proveedores de viviendas LMI para rentar pidieron este código postal por su ubicación tan conveniente.

Código postal 33035

El código postal 33035 recibirá una asignación más grande de fondos para la rehabilitación de la compra porque hay una gran cantidad de casas ejecutadas en esta zona. Es una parte más nueva de la ciudad y la demanda de viviendas es alta entre familias con ingresos moderados.