

# La ciudad viva como URBS

QUITO 8, 9 y 10 de Julio de 2009

## Estrategia de Estabilización Urbana en Nueva York **0875**

Ciudad de Nueva York, Estados Unidos

**Áreas Temáticas:**

**País:** EE.UU

**Municipio:** Ciudad de Nueva York (NYC)

**Región:** Norteamérica

**Área de actuación:** Barrios de Nueva York afectados por la crisis económica

**Año de Inicio:** Diciembre 2008

**Año de Fin:** Enero 2009

**Organismo Responsable:** Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas de NYC

**Inversión:** 41 millones de dólares

**Más Información:**

[Http://www.nyc.gov/html/hpd/html/home/spanish.shtml](http://www.nyc.gov/html/hpd/html/home/spanish.shtml)

**EQUIPO DE PROYECTO:**

**Persona Contacto:** Patricio Zambrano-Barragán



El Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas de la ciudad de Nueva York (HPD, por sus siglas en inglés) ha desarrollado una estrategia para estabilizar los barrios más afectados por la crisis de remates hipotecarios. Comunidades enteras se han visto afectadas por la crisis; muchas familias han tenido que abandonar su hogares y la salud de barrios enteros se ha visto afectada.

Por esta razón, haciendo uso de 41 millones de dólares, HPD ha creado 3 programas para intervenir de modo eficaz durante diferentes etapas del problema, prestando especial atención a las características de cada vecindario.

El objetivo de estos programas es evitar que los barrios más afectados se desestabilicen debido a los efectos de la crisis hipotecaria, los que incluyen el abandono de propiedades, la pérdida de actividades comerciales y la disminución de vivienda social de calidad para las comunidades que más la necesitan.

La Estrategia de HPD incluye servicios de asesoría para refinanciar y modificar hipotecas; un programa de intervención en edificios en mal estado que albergan a varias familias, a través de su compra, rehabilitación y reventa a poblaciones de pocos recursos; y financiamiento para la compra y rehabilitación de casas para 1-4 familias que han sido rematadas, para luego revenderlas como vivienda social. La Estrategia representa un esfuerzo innovador y ágil, desarrollado en poquísimos tiempo en vista de la rapidez con la que la crisis ha impactado a la ciudad.

# La ciudad viva como URBS

QUITO 8, 9 y 10 de Julio de 2009

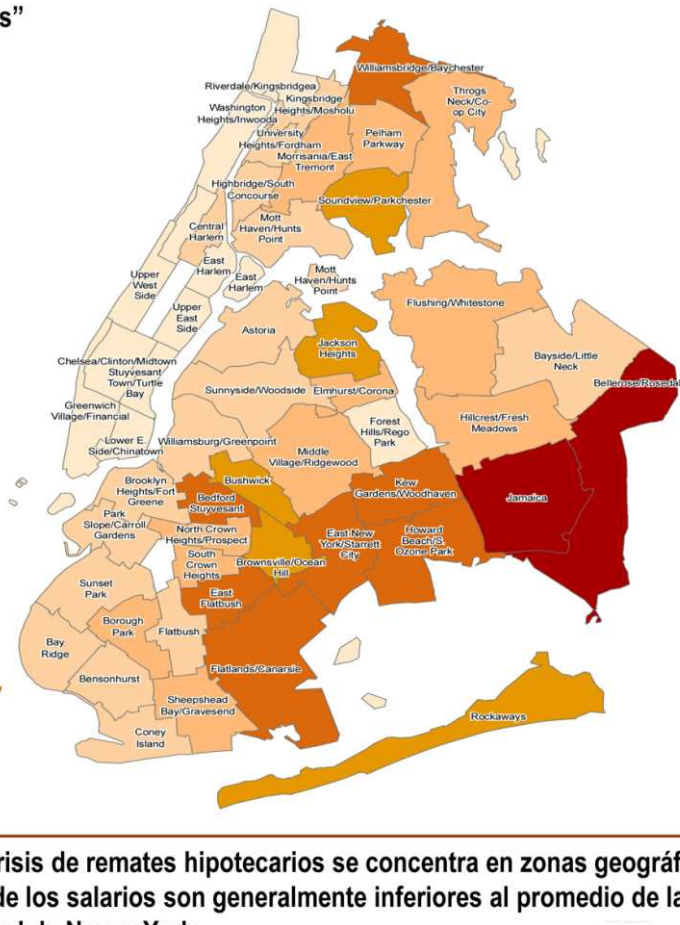
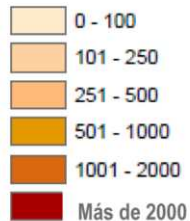
Desde el inicio de los proyectos a finales del 2008, hemos estado pendientes del desarrollo de cada parte, ya que, en vista de la magnitud del problema, nos encontramos en un territorio no explorado. La alcaldía deberá aprender rápidamente tanto de logros como de errores a medida que avanzamos. A pesar de todo, tenemos confianza en nuestra Estrategia, ya que esta se basa no solamente en el derecho básico de todo residente de la ciudad a tener acceso a vivienda de calidad, sino además en la creencia de que la vivienda social es uno de los componentes más importantes para la salud general de la urbe y para un desarrollo económico justo y sustentable en el largo plazo.

Patricio Zambrano-Barragán  
HPD

## Inicio de Proceso de Remate "Lis Pendens" Datos por barrios

Enero 2007 – Enero 2009

Total: 28.480



La crisis de remates hipotecarios se concentra en zonas geográficas donde los salarios son generalmente inferiores al promedio de la ciudad de Nueva York

### Contexto social:

Actualmente, la ciudad de Nueva York tiene una población de 8.25 millones de personas; se espera que esta cifra alcance los 9.1 millones en el

2030. A pesar de que este crecimiento representa grandes oportunidades para el desarrollo económico y urbano de la ciudad, implica también retos importantes. Una de las áreas más críticas es quizás la calidad y cantidad de vivienda. Nueva York ocupa un espacio geográfico limitado, donde los bienes raíces alcanzan valores exorbitantes, y donde es relativamente difícil desarrollar nuevos proyectos residenciales accesibles. En vista de estos retos, la alcaldía de Nueva York, con el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas (HPD, por sus siglas en inglés) diseñó un plan para preservar y desarrollar 165.000 unidades de vivienda social en un período de 10 años (2004 - 2013), el plan de vivienda más grande en la historia del desarrollo urbano en Estados Unidos. A través de una inversión de 7.5 billones de dólares, estas unidades son específicamente creadas y mantenidas para los sectores más pobres de la población. Hacia el 2008, a medio camino desde el inicio del plan, la alcaldía había sobrepasado en un 25% su meta, con 82.500 unidades en cuatro años. La crisis económica que empezó con fuerza en el 2008 trajo nuevos desafíos para el plan de vivienda de Nueva York. Son precisamente las poblaciones que más requieren de vivienda asequible en Nueva York las que se han visto más afectadas por la crisis (ver foto/mapa adjunto). A raíz del desempleo y la falta de crédito, muchos hogares (en barrios donde los salarios son inferiores al promedio de la ciudad en general) han entrado en procesos de remate hipotecario. Cuando las familias se ven obligadas a abandonar sus casas, las propiedades pueden quedar desocupadas por meses, lo cual crea un efecto dominó: con cada remate que se lleva a cabo en un vecindario, las propiedades aledañas pierden un poco de su valor. Calles y cuadras se ven afectadas, creando el riesgo de que la salud de vecindarios enteros se vea afectada.

### Diagnóstico:

Según datos recogidos durante el 2008, un alto porcentaje de remates hipotecarios se concentra en un relativamente pequeño número de vecindarios. Por ejemplo, casi un 40% de los remates ocurridos en el 2008 ocurrió en tan solo tres vecindarios de la ciudad. Estos vecindarios están poblados por comunidades relativamente pobres, con un alto número de migrantes y minorías étnicas—comunidades vulnerables que requieren de atención especial para revertir los impactos de la crisis hipotecaria y donde el acceso a vivienda de calidad es crucial para el desarrollo económico de la zona. En vista de estos datos, HPD identificó los 20 barrios con mayor número de remates para crear una respuesta directa y evitar que las zonas

# La ciudad viva como URBS

QUITO 8, 9 y 10 de Julio de 2009



## Evolucion SituacionActual:

La experiencia de HPD frente a la crisis de remates hipotecarios es relativamente nueva. El problema creció de manera exponencial en tan sólo meses, por lo que la respuesta tuvo que ser rápida. Nuestros programas se diseñaron a mediados y finales del año 2008, y se han implementado poco a poco durante los últimos meses. Por ejemplo, dentro del programa de rehabilitación de casas para 1-4 familias, se han adquirido 4 propiedades y estamos negociando contratos para 3 hogares más. Por esta razón, es todavía muy temprano como para hablar de "lecciones".

Debido a la gran escala de nuestra labor (típica de los proyectos de vivienda en Nueva York), nuestros programas funcionan como una especie de laboratorio para otras ciudades, por lo que sin duda habrán importantes experiencias para compartir en Julio durante el Congreso. Sin embargo, a pesar de la novedad de la Estrategia, se avistan desde ya importantes desafíos. La evaluación en sí resalta los retos que la Estrategia deberá superar. Por ejemplo, sin tener una especie de "experimento social", resulta muy difícil medir qué tan efectivos son los servicios de asesoría, ya que no existe un punto de comparación claro. Dicho de otro modo, si la conclusión es que las familias asesoradas han visto resultados positivos, la pregunta es, "positivos comparado con qué?" "Se puede decir que estas familias realmente no podrían haber tenido mejores resultados si hubieran decidido no participar en nuestros programas? Por esta razón, recientemente se creó un grupo de trabajo para tratar de agregar y analizar datos externos que nos ayuden a realizar una evaluación objetiva y más exhaustiva.

Este problema ilustra un punto importantísimo para la política urbana de la ciudad: no basta con estar de acuerdo con los principios de tal o cual proyecto (en este caso, el derecho a la vivienda social asequible para quienes más la necesitan). Se debe también entender cómo programas basados en estos principios afectan a las comunidades y si éstas realmente se ven beneficiadas. Este problema es quizás uno de los conflictos existenciales más grandes de la planificación y arquitectura modernista en el siglo XX.

más vulnerables entren en un proceso de desestabilización general y que aun más familias enfrenten remates de sus propiedades. Debido a que cada zona presenta características únicas y posee una problemática particular, HPD ha desarrollado una Estrategia para la Estabilización de Barrios, con un financiamiento inicial de 41 millones de dólares, que pueda adaptarse a cada zona y que ofrezca soluciones para la mayor cantidad de residentes posible.

## Objetivos:

El objetivo general de la Estrategia de Estabilización de Barrios es minimizar el impacto de la crisis económica e hipotecaria mediante programas de vivienda social. La Estrategia tiene tres componentes principales: Servicios de asesoría para el refinanciamiento y modificación de hipotecas, mediante el cual se ayuda a aquellas familias que todavía pueden revertir el proceso de remate hipotecario; Programa para propiedades rematadas, mediante el cual HPD adquiere casas con capacidad para 1-4 familias que han sido rematadas, para luego rehabilitarlas y revenderlas como vivienda asequible; Programa para edificios abandonados, mediante el cual edificios que albergan a más de 4 familias y que se encuentran en proceso de remate y en descuido general son adquiridos por la ciudad, rehabilitados y revendidos como vivienda social para poblaciones de pocos recursos. Estos programas se adaptan a la situación de cada barrio (ver documento adjunto, "Programas de Respuesta"). Las zonas más afectadas ocupan dos categorías generales: de baja y de alta densidad. Los vecindarios de baja densidad tienen un "stock" de vivienda residencial caracterizado por casas que albergan a 1-4 familias y que han tenido que enfrentar un alto porcentaje de remates hipotecarios. El Programa para Propiedades Rematadas se aplica en este tipo de barrio. Por otro lado, los vecindarios de alta densidad suelen tener edificios multifamiliares de arriendo. En este caso, la crisis se evidencia cuando el edificio cae en desuso, usualmente debido a problemas con el dueño principal de la propiedad. Varias familias se ven indirectamente afectadas. El Programa para Edificios Abandonados se aplica en estos casos.

## Evaluación:

En el largo plazo, estos tres programas se evaluarán en base a: Número de familias asesoradas para el refinanciamiento y modificación de hipotecas; y porcentaje de familias que obtuvieron un resultado positivo en este proceso; Rehabilitación de propiedades que han sido abandonadas o se encuentran en mal estado en zonas vulnerables, para la revalorización de las propiedades y los bienes raíces de la zona; La capacidad de reventa de propiedades a familias de bajos recursos de acuerdo a indicadores económicos básicos (e.g. % de ingreso medio en el área)

## La ciudad viva como URBS

La planificación urbana actual debe afrontar este reto desde un principio para evitar los errores del pasado. En lo concerniente a la rehabilitación y venta de propiedades, el programa ha ido aprendiendo lecciones importantes. A pesar de que estos hogares se revenderán a precios mucho más bajos que el promedio gracias a los subsidios del programa, la crisis económica todavía no ha sido superada. Las familias interesadas tendrán dificultades al buscar préstamos; después de todo, se entiende que estas familias tienen salarios bajos, por lo que representan inversiones arriesgadas para el banco.

Nuestro programa requiere de una demanda interesada y capaz de adquirir las casas rehabilitadas, por lo que el acceso de las familias a créditos bancarios es esencial. HPD, ONGs de Nueva York y sectores de la banca han venido trabajando conjuntamente para demostrar que las familias que participan en el programa merecen préstamos justos. Este proceso implica difíciles negociaciones políticas basadas en datos y estadísticas sólidas, ya que es necesario establecer que, históricamente, las familias que han participado en los programas de HPD casi nunca tienen problemas con sus pagos y representan inversiones seguras al largo plazo. No hay una respuesta estándar para este problema, ya que sólo se puede resolver mediante negociaciones constantes con cada institución. Además, la solución a este problema depende en gran parte del contexto macroeconómico, por lo que esperamos aprender de las experiencias con las primeras propiedades que entren al mercado, probablemente dentro de un año.

El Congreso "La Ciudad Viva como URBS" representa una gran oportunidad para presentar el caso descrito y discutir lecciones y experiencias que podrían ayudarnos a resolver algunos de estos retos, así como también a identificar nuevas herramientas y políticas para mejorar nuestros programas y el alcance de proyectos de vivienda social.



Antes y Después



Ayuda disponible para  
Dueños de Propiedades  
Residenciales llamando al:  
212 - 863-5300



The City of New York  
Department of Housing Preservation  
and Development

Programa de  
Servicios a  
Dueños de  
Propiedades  
Residenciales

Ayudando y proveyendo  
soluciones efectivas



a todos los dueños de  
propiedades residenciales  
en la Ciudad de Nueva York



nyc.gov/hpd

The City of New York  
Department of Housing Preservation  
and Development

Michael R. Bloomberg, Mayor  
Daniel Doctoroff, Deputy Mayor  
Shaun Donovan, Commissioner



NEW YORK CITY DEPARTMENT  
OF HOUSING PRESERVATION  
AND DEVELOPMENT

Registro de Edificios  
La Discriminación El Acoso  
La Calefacción y el Agua Caliente  
La Corte de Vivienda

**INFORMACIÓN ÚTIL SOBRE  
LAS REGLAS Y REGULACIONES  
DE VIVIENDA** *Para los Propietarios y los Inquilinos*

El Código de Mantenimiento  
de Vivienda Los Derechos y las  
Responsabilidades Relacionadas con  
la Vivienda Convertir Sótanos en  
Apartamentos Ilegalmente La Pintura  
Basada en Plomo El Control de  
Narcóticos Los Animales Domésticos  
La Regulación de los  
Precios de Alquiler

MICHAEL R. BLOOMBERG  
Alcalde

DANIEL L. DOCTOROFF  
Vice-Alcalde de Desarrollo  
Económico y Reconstrucción

SHAUN DONOVAN  
Comisionado

# La ciudad viva como URBS

QUITO 8, 9 y 10 de Julio de 2009

**LA DIVISIÓN DE ANTI-ABANDONO DEL DEPARTAMENTO DE PRESERVACIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO PROVEE LA SIGUIENTE AYUDA A LOS DUEÑOS DE VIVIENDA:**

**Servicios de Consejería**

Se ofrece consejería en materia financiera y administración de edificios para así ayudar a los dueños a superar las barreras que no le permiten tomar decisiones efectivas. Además, se le ofrece consejería a dueños de edificios designados para una acción *in rem* y así prevenir la ejecución de su edificio por no haber pagado impuestos y posiblemente entrar en un plan de pagos.

**Beneficios:**

- La consejería a corto y largo plazo toma en cuenta las necesidades específicas del edificio
- Refinidos a préstamos y otros recursos
- Ayuda a los dueños a resolver problemas con organizaciones gubernamentales y no gubernamentales

**Préstamos a Bajo Interés**

Para ayudarle con el trabajo de construcción que su edificio necesite, HPD le ofrece préstamos a bajo interés a través de su División de Financiamiento de Vivienda. Estos préstamos podrían ser desde \$20,000 para hacer reparaciones básicas en edificios residenciales de una a cuatro unidades hasta \$25,000 por unidad para mejorar varios sistemas en un edificio de múltiples unidades o posiblemente una mayor cantidad para la rehabilitación total del edificio.

**Beneficios:**

- Alternativa al financiamiento convencional
- Bajas tasas de interés y pagos mensuales
- Extensiones de tiempo en el préstamo
- Ayuda con el proceso de solicitud y documentación

**Acuerdo de Reparaciones Voluntarias (VRA, por sus siglas en inglés)**

Los dueños de edificio entran en un acuerdo para corregir todas las violaciones en su edificio. El dueño trabaja con un evaluador de edificios para desarrollar e implementar un plan de reparaciones en todo el edificio. Una vez que todas las violaciones son corregidas la División para la Aplicación de Códigos de Vivienda (Division of Code Enforcement, por sus siglas en inglés) inspecciona el edificio y remueve las violaciones impuestas al edificio.

**Beneficios:**

- Aumenta el valor de la propiedad.
- Facilita el proceso de refinanciamiento
- Las reparaciones son completadas eficientemente

**El Departamento de Preservación de Vivienda y Desarrollo (HPD, por sus siglas en inglés) de la Ciudad de Nueva York** ofrece servicios para evitar el abandono de edificios y ayudar a preservar viviendas residenciales.

La División de Anti-Abandono (DAA, por sus siglas en inglés) trabaja con dueños de edificios designados para una acción *in rem* a que paguen los impuestos que deben total o parcialmente o, si es aceptado, que entren en un plan de pagos con el Departamento de Finanzas de la Ciudad de Nueva York.

La División también provee asistencia a dueños que deseen corregir y remover violaciones a los códigos de vivienda en sus edificios.

Además, la División, trabaja en colaboración con grupos comunitarios localizados en los cinco condados que tienen un conocimiento particular de las condiciones y las necesidades particulares de vivienda en su vecindario.



Para obtener más información puede llamar o visitar las oficinas de la División de Anti-Abandono:

Bronx DAA Borough Office  
151 E. Tremont Avenue, 2nd Floor  
718.716.0210

Brooklyn DAA Borough Office  
210 Joralemon Street, 8th Floor  
718.802.4533

Manhattan DAA Borough Office  
94 Old Broadway, 7th Floor  
212.281.2475

Queens/Staten Island DAA Borough Office  
120-55 Queens Blvd., G100  
718.286.2769

Los siguientes servicios están disponibles a los Dueños de Propiedades Residenciales:

Acción *In Rem* y Ayuda con la Venta de Gravámenes  
212.863.6562

Programa de Servicios a los Dueños de Propiedad (OSP)  
212.863.5300

Programa de Preservación de Vecindarios (NPC)  
212.863.8480

Información sobre Préstamos a Bajo Costo  
212.863.5400

Cursos de Educación en Vivienda  
212.863.8830

**DIAL 311** Para más información sobre los servicios que la Ciudad de Nueva York ofrece llame al 311 - esta línea está disponible con toda la información que necesite 24 horas al día, los siete días de la semana.



The City of New York  
MICHAEL R. BLOOMBERG  
Mayor


DANIEL L. DOCTOROFF  
Deputy Mayor of Economic Development & Rebuilding



Department of Housing Preservation and Development  
SHAUN DONOVAN,  
Commissioner

Office of Property Services  
Division of Anti-Abandonment

**CONSTRUYENDO PUENTES**



**Para Ayudar A Los Dueños De Edificios**

The City of New York  
Department of Housing Preservation and Development  
Division of Anti-Abandonment