Metodología para la asignación de \$3.92 mil millones de ayuda de emergencia para el desarrollo de viviendas abandonadas y ejecutadas

La sección 2301 de la Ley de Recuperación Económica y de Vivienda de 2008 da lugar a la asignación de 3.92 mil millones de dólares para gobiernos estatales y municipales (según los términos definidos en la sección 102 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (42 U.S.C. 5302)) para la ayuda de emergencia con la reurbanización de viviendas abandonadas y ejecutadas. El estatuto pide que los fondos sean utilizados para:

- (A) “establecer mecanismos de financiación para la compra y la reurbanización de viviendas ejecutadas y propiedades residenciales, incluso tales mecanismos como fondos blandos, reservas para pérdida de préstamos, y préstamos de equidad compartida para compradores de vivienda de bajos a moderados ingresos;
- (B) compra y rehabilitación de viviendas y propiedades residenciales que han sido abandonadas o ejecutadas, para poder vender, alquilar, o reurbanizar tales viviendas y propiedades;
- (C) establecer bancos agrarios para viviendas que han sido ejecutadas; y
- (D) demoler estructuras deterioradas”. (2301(c)(3))

El estatuto ordena que los fondos sean asignados a “Estados y unidades de administración municipal general con mayor necesidad, cuando tal necesidad es determinada a discreción del Secretario basado en

- (A) el número y porcentaje de viviendas ejecutadas en cada Estado o unidad de administración municipal general;
- (B) el número y porcentaje de viviendas financiadas por una hipoteca subprincipal relacionada préstamo en cada Estado o unidad de administración municipal general; y
- (C) el número y porcentaje de viviendas en mora o en incumplimiento de pago en cada Estado o unidad de administración municipal general”. (2301(b)(3))

Observa además que la fórmula debe ser desarrollada en el plazo de 60 días después de su promulgación (2301 (c)) y que, ningún estado recibirá menos del 0.5 por ciento de la cantidad designada (2302).

El estatuto también proporciona orientación a los beneficiarios que deben dar énfasis prioritario en dirigir los fondos que reciben a “esas áreas metropolitanas, ciudades metropolitanas, áreas urbanas, áreas rurales, área de poblaciones de bajo a moderado ingreso, y otras áreas con mayor necesidad, incluyendo aquellas—

- (A) con el mayor porcentaje de viviendas ejecutadas;
- (B) con el mayor porcentaje de viviendas financiadas por un préstamo relacionado a hipotecas de alto riesgo; e
- (C) identificadas por el Estado o unidad de administración municipal general con probabilidad de enfrentar una alza significativa en el índice de viviendas ejecutadas”. (2301(c)(2))

Asignación

- **Universo de Entidades Subvencionadas.** El estatuto requiere la asignación de fondos del Programa de Estabilización de Vecindarios (*NSP, por sus siglas en inglés*) a gobiernos estatales y

locales. El universo de entidades subvencionadas inicial comprende de 1,201 gobiernos estatales y locales financiados en el Año Fiscal 2008 bajo la fórmula regular del Subsidio Global para Desarrollo Comunitario. Sin embargo, si un gobierno local recibe una asignación basada en su necesidad relativa (según se explica más adelante) menor a los \$2 millones, su cantidad de asignación es transferida dentro del subsidio del gobierno estatal. De los 1,201 gobiernos estatales y locales elegibles, 308 subsidios son presentados a estados y gobiernos locales (incluyendo Puerto Rico, el Distrito de Columbia, y las cuatro áreas insulares).

Debido a que esta financiación es de una sola vez y las actividades elegibles bajo el programa difieren bastante del programa regular, HUD estima que una entidad beneficiada debe recibir una cantidad mínima de \$2 millones para disponer de personal adecuado a fin de poder administrar correctamente el programa con eficacia. Además, pocos subsidios permitirán al personal de HUD supervisar a los beneficiarios con mayor eficacia que este para garantizar la implementación apropiada del programa y reducir el riesgo por fraude, desperdicio y abuso.

- **Subsidio mínimo a estados.** El estatuto pide que ningún estado (incluso Puerto Rico) reciba menos del 0.5 por ciento de la asignación. Esto iguala a 19.6 millones de dólares como subsidio mínimo para cada gobierno estatal. Para cumplir con este requisito, HUD primero asigna fondos basado en la necesidad relativa (ver a continuación) para cada estado en su totalidad (para ambas áreas, calificadas y no calificadas). Si el estado en su totalidad recibiría menos de \$19.6 millones, se aumenta el total del estado a \$19.6 millones. Asignaciones secundarias para gobiernos estatales y locales se hacen como sigue:
 - Cada gobierno estatal es asignado \$19.6 millones.
 - Si la asignación a nivel estatal es mayor de \$19.6 millones, los fondos remanentes son asignados a gobiernos estatales y locales en forma proporcional a sus necesidades respectivas.
 - Si un gobierno local recibe menos de \$2 millones bajo esta asignación secundaria, su subsidio es transferido al subsidio del gobierno estatal.

Nota, este acercamiento provee a gobiernos estatales con financiación más proporcional que su necesidad estimada bajo la aceptación de que el gobierno estatal servirá ambas áreas que no reciben un subsidio directo, y aquellas áreas que reciben un subsidio directo, asegurándose de que el total de todos los fondos en el estado vayan proporcionalmente más a aquellos lugares (según prescrito por el estatuto):

- *“con el mayor porcentaje de viviendas ejecutadas;*
 - *con el mayor porcentaje de viviendas financiadas por un préstamo relacionado a una hipoteca de alto riesgo; e*
 - *identificadas por el estado o unidad de administración municipal general con mayor probabilidad de enfrentar una alza significativa en el índice de viviendas ejecutadas”.* (2301(c)(2))
- **Asignación de dos etapas – asignación estatal.** El estatuto pide la asignación de fondos basado en el número y el porcentaje de ejecuciones, préstamos de alto riesgo, y préstamos en mora o incumplimiento de pago. La experiencia del personal de HUD es que la mejor fuente de datos en ese tipo de factores proviene de la Encuesta de Incumplimiento Nacional de la Asociación de Banqueros Hipotecarios (MBA-NDS). Esta encuesta ha sido conducida por más de 30 años y

proporciona información en más del 70 por ciento de todas las hipotecas activas cada trimestre. La información está disponible a nivel estatal. Para variables de alto riesgo y en mora, HUD usa datos del segundo trimestre de 2008. Para ejecuciones, HUD usa la suma de todas las ejecuciones empezadas durante todo el año 2007 y la primera mitad de 2008.¹

Sin embargo, debido a que la MBA-NDS solamente cubre aproximadamente el 70 por ciento de todas las hipotecas activas, y la distribución cubierta podría diferir de estado a estado, HUD ajusta la información de MBA-NDS usando (a) los datos estatales de la Encuesta de Comunidades Estadounidenses de 2006 [2006 American Community Survey] en el número de propiedades ocupadas por el propietario con una hipoteca y (b) aumenta ese número por una fracción de las hipotecas realizadas entre 2004 y 2006 que fueron propiedad de inversores, según datos conseguidos a través de la Ley de Divulgación de Hipotecas de Vivienda [Home Mortgage Disclosure Act (HMDA, por sus siglas en inglés)]². Puesto que aproximadamente el 44 por ciento de unidades de alquiler unifamiliares tienen una hipoteca (Encuesta Financiera Residencial de 2001) y las viviendas propiedad de inversores son un contribuidor significativo para el inventario de viviendas ejecutadas, el personal de HUD estima que es importante que los préstamos realizados a inversores sean incluidos en la estimación total estatal de hipotecas en el lugar, particularmente ya que los índices de propiedad de vivienda varían de estado a estado.

La asignación estatal es calculada usando la formula siguiente:

Asignación estatal = Apropiación *

$$\left\{ \left[\frac{0.7 * (\text{Ejecuciones del estado empiezan en los últimos 6 trimestres}) * (\text{Índice de ejecución estatal})}{\text{Ejecuciones nacionales empiezan en los últimos 6 trimestres} \quad \text{Índice de ejecución nacional}} + \frac{0.15 * (\text{Número de préstamos de alto riesgo del estado}) * (\text{Índice de alto riesgo del estado})}{\text{Número de préstamos de alto riesgo nacional} \quad \text{Índice de alto riesgo nacional}} + \frac{0.10 * (\text{Número de préstamos impagos del estado}) * (\text{Índice impago del estado})}{\text{Número de préstamos impagos nacional} \quad \text{Índice de impago nacional}} + \frac{0.05 * (\text{Préstamos 60 a 89 días en mora del estado}) * (\text{Índice de 60 a 89 días en mora del estado})}{\text{Préstamos de 60 a 89 días en mora nacional} \quad \text{Índice de 60 a 89 días en mora nacional}} \right] * \frac{(\text{Índice de vacantes estatal según distrito censal con más del 40\% de préstamos de alto costo}^3)}{\text{Índice de vacantes nacional según distrito censal con más del 40\% de préstamos de alto costo}} \right\}$$

¹ HUD optó por usar esta medida de “inicio de ejecuciones” sobre un periodo de tiempo en vez de “ejecuciones actuales” porque queríamos captar el volumen de ejecuciones independiente de las leyes del estado y otras acciones locales que pudieran afectar el tiempo que una propiedad está en el proceso de ejecución.

² Esto se calcula como total de hipotecas = ACS Ocupadas por el Propietario con hipoteca *[1+(HMDA hipotecas de inversores/HMDA hipotecas de alquiler)].

³ La información de vacantes proviene de un extracto de junio 2008 de USPS sobre direcciones vacantes por 90 días o más en áreas urbanas. Los datos en préstamos de alto costo están basados en la suma de los datos HMDA para 2004 hasta 2006 en préstamos realizados en 3 puntos de base o más sobre la tasa preferencial. El índice de vacantes es calculado como la suma de direcciones vacantes en áreas con préstamos de alto costo, dividido por todas las direcciones en el estado. El índice nacional es 1.1 por ciento.

Donde el índice de ejecuciones, préstamos de alto riesgo, incumplimiento de pago, o pagos en mora en un estado relativo al índice nacional de ese problema no puede aumentar o reducir una parte del problema de un estado por más del 30 por ciento y una diferencia en el índice de vacantes de un estado relativo al promedio nacional no puede aumentar o disminuir la parte proporcional de problemas de un estado por más del 10 por ciento.⁴ Si una asignación a nivel estatal es menos que \$19.6 millones, el subsidio estatal es aumentado a \$19.6 millones. Debido a que este acercamiento resultará en un total de asignación en exceso de la apropiación, todos los subsidios que sobrepasan los \$19.6 millones son reducidos pro-rata para hacer el total de asignaciones igual a la apropiación total.

Nótese que el 70 por ciento de los fondos está asignado basado en el número y porcentaje de ejecuciones, 15 por ciento para préstamos de alto riesgo, 10 por ciento para préstamos impagos, y 5 por ciento para préstamos en mora. El peso más alto en ejecuciones está basado en el énfasis que pone el estatuto en dirigir la concentración a viviendas ejecutadas.⁵

El estatuto especifica que los fondos deben estar dirigidos a lugares con la mayor probabilidad de necesitar ayuda para abordar los problemas asociados con viviendas abandonadas debido a ejecuciones. Para garantizar que los fondos no solamente se concentren en ejecuciones, sino también en el abandono ocasionado por ejecuciones, HUD ajusta hacia arriba la parte proporcional de necesidad de un estado asociada con ejecuciones, préstamos de alto riesgo, impagos y en mora para estados con índices relativamente más altos de vacantes de 90 días o más cuando esas vacantes están en vecindarios con altas concentraciones de préstamos de alto costo. Los estados con índices más bajos de vacantes tienen su parte de necesidad ajustada hacia abajo. Puesto que los índices de los préstamos de alto costo son un buen indicador de ejecuciones, HUD utiliza la información de vacantes de 90 días del Servicio de Correos de EE.UU. para junio de 2008 en esos vecindarios con un índice alto de préstamos de alto costo, como un *proxy* para predecir el riesgo de abandono. Según se observa arriba, la parte de un estado de la necesidad total se puede ajustar solamente hacia arriba o hacia abajo por el 10 por ciento usando este factor.

- **Asignación de dos etapas – asignación estatal secundaria.** Asignaciones estatales secundarias funcionan como una mini-fórmula. La cantidad de la apropiación es la cantidad calculada para la asignación a través del estado. Una nueva fórmula se aplica entonces para dividir el “diagrama” entre los beneficiarios elegibles de CDBG dentro de ese estado.

Información sobre ejecuciones, préstamos de alto riesgo, y préstamos en mora está disponible a través de varias fuentes privadas a nivel de condado, código postal, y área metropolitana. No obstante, esas fuentes tienen varios niveles de cobertura y transparencia en relación a cómo se recopila y agrega la información. Además, debido al corto espacio de tiempo en que se deben hacer estas asignaciones no fue posible que el acceso a esta información privada fuese negociado con los proveedores de manera oportuna para cumplir con el plazo para esta asignación. No hay fuentes de datos públicos recopilados uniformemente a través de Estados Unidos en la mayoría de ejecuciones, préstamos impagos, y de alto riesgo. No obstante, hay fuentes de datos públicos que

⁴ HUD no pudo identificar datos confiables en ejecuciones, préstamos de alto riesgo, o préstamos impagos para áreas insulares. Como tal, HUD calcula el índice en áreas insulares mediante el uso del mismo modelo par alas asignaciones secundarias a los estados. Sólo el índice de desempleo es usado debido a que no hay datos de OFHEO o HMDA disponibles para áreas insulares.

⁵ Los índices de préstamos en mora y de alto riesgo tienen una correlación bastante alta con el índice de ejecuciones. Como tal, cambiar la balanza tiene apenas un pequeño impacto en las asignaciones actuales.

pueden predecir en forma confiable en donde está ocurriendo o puede ocurrir la crisis de ejecuciones. El análisis de HUD muestra que el 75 por ciento de la variante entre el índice de ejecuciones entre estados puede ser explicado mediante tres variables disponibles en datos públicos:

- Datos de la Oficina de Supervisión Empresarial de Vivienda Federal [*Office of Federal Housing Enterprise Oversight (OFHEO)*] sobre la disminución en el valor de las viviendas desde junio de 2008 comparado al valor tope de vivienda desde 2000.
- Datos a través de la Ley de Divulgación de Hipotecas de Vivienda de la Reserva Federal [*Federal Reserve Home Mortgage Disclosure Act (HMDA)*] sobre el porcentaje de todos los préstamos de alto costo realizados entre 2004 y 2006.
- Datos del Departamento del Trabajo sobre índices de desempleo en lugares y condados desde junio 2008.

Debido a que estas tres variables están disponibles públicamente para todas las comunidades elegibles para CDBG y son buenos indicadores de riesgo de ejecución, HUD usó estos datos para estimar el índice de ejecuciones en cada jurisdicción dentro de un estado.

Al utilizar una línea simple de regresión, creamos un modelo para calcular el índice de ejecución para cada comunidad beneficiada, usando la fórmula siguiente:⁶

Modelo de índice de ejecución=-2.211

- (0.131*Porcentaje de cambio en precio actual de MSA OFHEO (Junio 2008) relativo al máximo en los últimos o años)

+ (0.152*Porcentaje total de préstamos realizados entre 2004 y 2006 que son de alto costo⁷)

+ (0.392*Porcentaje de desempleo en sitio en nuestro condado en junio 2008⁸).

Este modelo índice de ejecución puede entonces ser multiplicado por la cantidad estimada de hipotecas dentro de una jurisdicción (número de préstamos HMDA realizados entre 2004 y 2006 por la proporción de datos ACS 2006 en el total de préstamos hipotecarios en el estado / HMDA) para calcular el número de ejecuciones en una jurisdicción. Este número estimado de ejecuciones en la jurisdicción es ajustado más, de tal manera que cuando se suma todas las jurisdicciones dentro del estado, el resultado es igual al total de ejecuciones empezadas en el estado, usado para las asignaciones a través de todo el estado.⁹

La asignación de cada jurisdicción es calculada entonces de la manera siguiente:

⁶ Esta regresión tienen un R-al cuadrado de 0.750 (correlación 0.866).

⁷ Un préstamo de alto costo es uno con un índice de diferencial de 3 por ciento puntos por encima de la madurez comparable de valores del Tesoro.

⁸ El índice de desempleo tiene el techo al 10 por ciento para corregir anomalías en el índice estimado de ejecuciones creado por índices de desempleo extremadamente altos.

⁹ Este modelo también tiene un alto valor predictivo para otras fuentes de información sobre ejecuciones y préstamos de alto riesgo. En relación al índice de ejecuciones a nivel estatal del proveedor privado RealtyTrac, este modelo tiene una correlación de 0.784. En relación al índice de problemas para préstamos de alto riesgo y Alt-A disponibles de First American Core Logic, la correlación es 0.846. En relación al índice de impagos 90 días de datos suministrados por Equifax, la correlación es 0.893. En general, todas estas medidas se correlacionan bien entre sí, pero la correlación del modelo contra cada una de estas medidas es a menudo más alta que cuando son entre sí.

Asignación local = (Asignación estatal - \$19,600,000) *

[(La estimación de ejecuciones local empieza en los últimos s trimestres) *

El total de ejecuciones en el estado empieza en los últimos 6 trimestres

(Índice de vacantes local según distrito censal con más del 40% de préstamos de alto costo)]

Índice de vacantes estatal en distrito censal con más del 40% de préstamos de alto costo

Cuando ajuste al índice de vacantes no puede aumentar o reducir una asignación a la jurisdicción local por más del 30 por ciento.

Los fondos de subsidios de gobiernos locales con una asignación de menos de \$2 millones serán transferidos a la asignación de subsidio dentro del gobierno estatal.