# NEIGHBORHOOD STABILIZATION PROGRAM (NSP) PLAN SUBSTANTIAL AMENDMENT

## Spanish Translation of February 4, 2010 Amendments in Green

### Page 5 and Page 30:

As more specifically described below, the State of Colorado will undertake the following activities with its NSP funds:

| Activity Number | Activity Name | Use | Assisted Units | Amount |
|---|---|---|---|---|
| 1 (a) | Purchase and Rehabilitate Multifamily Properties | Purchase and rehabilitate Multifamily Properties in order to rent to low- and very-low income families | 322 | $10,787,750 |
| 1 (b)[i] | La compra y Rehabilita de Multifamily Propiedades | La compra y rehabilita Propiedades de Multifamily para rentar a bajo- y las familias muy-bajo de ingresos | 390+ | $20,541,457 |
| **********As Proposed/Anticipated After Assessment********** | | | | |
| 2 (a) | Purchase and Rehabilitate Abandoned or Foreclosed Single-Family Properties | Purchase and rehabilitate homes and residential properties that have been abandoned or foreclosed in order to sell or rent. | 136 | $19,507,414 |
| 2 (b)[ii] | La compra y Rehabilita Propiedades Abandonada o Ejecutada juicio hipotecario de Unifamiliar | La compra y rehabilita casas y propiedades residenciales que han sido abandonados o han sido ejecutado juicio hipotecario para vender o rentar. | 68 | $9,753,707 |
| **********As Proposed/Anticipated After Assessment********** | | | | |
| 3 | Acquisition and Demolition of Blighted Structures | Acquire and Demolish Blighted Structures | N/A | $2,779,738 |
| 4 | Pre- and Post-Purchase Homebuyer Counseling | Provide pre and post homebuyer counseling | N/A[iii] | $5,975 |
| 5 | Establish/Coordinate Funding Mechanisms | Establish or coordinate funding mechanisms to assist buyers with purchase and rehabilitation of foreclosed homes | 25 | $1,045,822 |
| 6 | Program Administration | Administer State NSP Program | | $3,791,856 |
| | TOTAL | | | $37,918,555 |

**Background**

The Colorado Division of Housing's (CDOH) number one priority for this fiscal year is implementing the federal Neighborhood Stabilization Program (NSP). The NSP is part of the Housing and Economic Recovery Act recently adopted by Congress. Colorado ranks 19th in foreclosures and was awarded $34,013,566. This money needs to be committed and spent on eligible projects within an eighteen month period which will begin once Colorado's NSP plan is approved by HUD (which is anticipated no later than February 15, 2009)[iv].

The Colorado NSP will target areas of the state that have been hit the hardest by foreclosures. Important facets of this plan include integration with local efforts, leveraging of public funds with innovative financing, accessing Real Estate Owned (REO) properties for a discounted purchase price, providing quality pre-and post purchase counseling, vacant land-banking/reutilization, la expansión de existir compartió programas de equidad and public private partnerships.

## Page 6:

El Condado de Weld solicitó que la Ciudad de Greeley por la Autoridad de la Renovación urbanística de Greeley es la agencia principal administrar $5.364.892 asignación de Condado de Soldadura de fondos de NSP del estado. La carta, de parte de William F. Garcia, Presidente de la Tabla de miembros de una commission del Condado de Weld es conectado como Apéndice 10 de este documento.

## Page 8:

In addition, the Center for Business and Economic Forecasting predicts that Colorado's unemployment rate will increase to 6% or more for 2009. These job losses will very likely increase the number of foreclosures in the state. For example, Fannie Mae reported in June, 2008 that 45.5% of the foreclosures they track were due to loss of employment.

Al 2010 de enero, el ejecución de una hipoteca que aconseja y un mercado mejorado de bienes raíces contribuyó a los descensos en solos ejecuciones de una hipoteca familiares en el estado. En casa precios y en casa sumas de ventas han mejorado en los últimos meses, como el sector privado ha invertido agresivamente en el mercado, teniendo un impacto positivo en valores estabilizadores de propiedad.

Según los datos más recientes disponible de la Envoltura Federal y Agencia de Finanza, los precios generales en Colorado se cayeron sólo año de 0.03 por ciento sobre año, y los descensos generales, sólo leves y mostraron en en casa precios por Gama Delantera de Colorado. Los precios de Denver se cayeron el 1.19 por ciento mientras los precios de pueblo aumentaron el 1.64 por ciento. Comparado a la caída de la media nacional del 3.76 por ciento, el descenso de Colorado ha ralentizado substancialmente. Los precios y en casa sumas de ventas han mejorado en los últimos meses, como el sector privado ha invertido agresivamente en el mercado, teniendo un impacto positivo en valores estabilizadores de propiedad.

Sin embargo, según Estándar e índice Pobre de precio de la vivienda de Caso-Shiller, en casa precios en el área de Denver aumentaron el 0.5 por ciento, que coloca el área de Denver detrás de sólo Dallas y San Francisco en el índice de 20 ciudades, comparado con una gota nacional de 5.3%.

## Page 10:

El apéndice 10 datos de exposiciones que justifican la expansión de áreas de censo en respuesta a cambios en la actividad de ejecución de una hipoteca en los mercados cambiantes en ambos Douglas Condado y la Ciudad y en el Condado de pueblo.

## Page 14:

Douglas County targets scattered sites in eligible neighborhoods, utilizar ambas cuentas de Riesgo de HUD para NSP y datos adicionales del Douglas Condado Fideicomisario que Público completó 1/1/2007 de ventas de ejecución de una hipoteca – 6/30/2008. Los bloques del censo son expandidos 2/1/2010 para incluir: 0139041, 0139042, 0139073, 0139074, 0140012, 0140014, 0140022, 0140025, 0141141, 0142011, 0142013, 0143001, 0145032, 0146011, y 0146012. Vea Apéndice 10 para datos y mapas adicionales.

## Page 17:

The City of Pueblo targets the neighborhoods of Eastdale, Bessemer and Westside, and portions of unincorporated Pueblo. Los tractos adicionales del censo agregaron 2/1/2010 dentro de código postal 81003 con un de 18 meses predijeron tendencia fundamental frente a ejecución de una hipoteca, por HUD 2008: 000400, 000600, 001800, 001900, 002200, 002300, 002400, 002600, y 002700.

## Page 19-20:

En Diciembre 2009
DOH evaluó el ejecución de una hipoteca general del estado y datos de abandono, y determinó que un cambio enfocado de actividades de NSP (de un predominio de sola familia a proyectos de multi-familia) hubo mejor utiliza los dólares de programa para estabilizar las comunidades de Colorado en el existir, recuperar mercado.

**Mercado de Unifamiliares**

Ejecución de una hipoteca del Mercado y un mercado mejorado de bienes raíces contribuyeron a los descensos en ejecuciones de una hipoteca en el estado. En casa precios y en casa sumas de ventas han mejorado en los últimos meses. Los ejecuciones de una hipoteca completados se caen para el segundo año en una fila como más propietarios pudieron aprovecharse de pérdida servicios de mitigación en Colorado. Los ejecuciones de una hipoteca completados alcanzaron el máximo en 2007 en 25.000 y se cayeron a 21.000 en 2008. Los ejecuciones de una hipoteca se cayeron otra vez en 2009 a 20.000.

Según los datos más recientes disponible de la Envoltura Federal y Agencia de Finanza, los precios generales en Colorado se cayeron sólo año de 0.03 por ciento sobre año, y los descensos generales, sólo leves y mostraron en en casa precios por Gama Delantera de Colorado. Los precios de Denver se cayeron el 1.19 por ciento mientras los precios de pueblo aumentaron el 1.64 por ciento. Comparado a la caída de la media nacional del 3.76 por ciento, el descenso de Colorado ha ralentizado substancialmente. Sin embargo, según Estándar e índice Pobre de precio de la vivienda de Caso-Shiller, en casa precios en el área de Denver aumentaron el 0.5 por ciento, que coloca el área de Denver detrás de sólo Dallas y San Francisco en el índice de 20 ciudades, comparado con una gota nacional de 5.3%.

En Colorado, el sector privado ha actuado como a un conductor grande en la recuperación del solo mercado familiar, por subasta y dirige la compra de propiedades ejecutadas juicio hipotecario. El mercado y los valores en solas propiedades familiares no han continuado disminuir en la misma manera como el resto de la nación; la mediana de Colorado en casa precio subió el nueve por ciento de

Noviembre a Diciembre 2009, comparado a la subida de precio nacional de la casa del cinco por ciento. Transversamente, propiedades de multi-familia podrían continuar encarar un aumento en ejecuciones de una hipoteca, teniendo como resultado aumentos en tasas diferidas de mantenimiento y vacío, y en una disminución en valores generales de propiedad.

**Céntrese en Actividades de Multi-Familia**

El objetivo primario del Estado a utilizar fondos de NSP son de reforzar las comunidades, concentrando especialmente en el objetivo nacional de casas en o debajo de 50% de los ingresos de mediana de área (AMI). Como el solo mercado de la vivienda familiar recupera en Colorado, homeownership disminuye en la viabilidad como una opción para el uso de fondos de NSP para servir las casas muy de ingresos bajo a largo plazo. El estado reacciona contra el cambio de mercadotecnia, concentrando su atención con actividades de NSP al mercado de la vivienda de la multi-familia. Las propiedades de la multi-familia no sólo continúan mostrar ejecución de una hipoteca continuado, pero también proporciona la oportunidad más grande y medios posibles de servir el número más alto de casas en el nivel de ingresos objetivo nacional de objetivo.

Dar la tendencia relativa hacia refuerzo de los mercados de la vivienda en venta en Colorado, la necesidad para la inversión en la envoltura de multifamily ha aumentado. Las tasas del vacío en Colorado han aumentado como pérdidas de trabajo y crecimiento negativo de ingresos han manejado abajo niveles de ocupación y promedian rentas. El resultado ha sido aumentado la presión financiera en pequeños propietarios de apartamento que son más probables de ejecutar juicio hipotecario o para permitir propiedades para llegar a ser arruinaron como ellos empeoran. La demanda para la envoltura de renta como un substituto para albergar en venta que aumentos como el crecimiento de trabajo y niveles de ingresos se estancan en Colorado, todavía en los áreas rentas que más en peligro y medias se han caído, y las tasas de vacío han subido.

El Estado de Colorado ajusta su estrategia y las prioridades para el uso de actividad de dólares de NSP, cambiando para trabajar directamente con prestamistas para identificar molestado y ejecutar juicio hipotecario propiedades, especialmente en el mercado de multi-familia. El estado y sus donantes tratarán a prestamistas para cambiar la organización propiedad y financiamiento, invirtiendo dólares mínimos de NSP a adquirir y rehabilitar, en lugar el proveer nueva deuda donde necesitó y posible.

**Evaluación**

En el 31 de Marzo de 2010, DOH realizará el primer en una serie de evaluaciones trimestrales del progreso para cada contrato de NSP para asegurar 100% de obligación de fondos asignados de NSP antes de la fecha tope de 18 meses (el 10 de Septiembre de 2010). El logro del progreso suficiente será demostrado en este momento por obligación de no menos de 30% de beca contratada financia por ejecución de la compra de propiedad ni rehabilitación contrata, ni proforma analiza demostrando proyecto que lleva costos. Esta evaluación utilizará peticiones de paga o copias de contratos ejecutados de compra/rehabilitación se sometieron a DOH por esta fecha para demostrar fondo obligación.

Los donantes no habiendo logrado el progreso suficiente en debe haber asegurado el 31 de Marzo de 2010 por 30 de Abril, 2010 contratos de la compra que cierran por el 30 de Junio de 2010, o son susceptibles recuperar en el 30 de Abril de 2010. Los fondos no obligaron antes del 30 de Junio, 2010 fecha tope es susceptible recuperar y la redistribución.

**El progreso Logro de Evaluación y Fondos Recuperan Calendario:**

**El 31 de Marzo, Evaluación de Progreso**

Exitoso de donante >30% de fondos bajo contrato de compra/rehabilitación.
Fracasado de donante que 30 días para demostrar compra/rehabilitación contratos.

**30 De Abril, 2010 Progreso Evaluación**

Exitoso de donante Contrató para comprar o propiedades de rehabilitación por el 30 de Junio de 2010. OH, NO recuperaciones que quedan fondos no-obligados.
Fracasado de donante OH, NO recuperaciones financian.

**30 De Junio, 2010 Progreso Evaluación**

Exitoso de donante Adquirió propiedades y/o rehabilitación en camino. OH, NO les puede asignar fondos adicionales a donantes que demuestran la necesidad y la actividad potencial. OH, NO fondos de no-obligó de recuperaciones.
Fracasado de donante OH, NO recuperaciones financian.

Siguiente la recuperación de fondos en cualquier punto en el encima de calendario DOH reprogramará fondos para servir áreas de la necesidad más grande a todo el estado.

## Page 22:

Siguiente el 31 de Marzo, 2010 y el progreso adicional evaluaciones DOH puede considerar una petición y ejecutar un acuerdo de ingresos de programa con cada donante exitoso, permitiendo la retención de ingresos de programa para ser reinvertida en actividades venideras de NSP. Tener en cuenta las necesidades de cada donante, éstos programan los acuerdos de Ingresos serán negociados individualmente, y reporteados trimestral por el donante.

## Page 23:

Los donantes determinarán localmente el método por que su programa se conformará con requisitos federales, escogiendo aplicar recuperación provisiones o provisiones de reventa, aplicando el método escogido a través de todas unidades y beneficiarios sirvió con fondos de NSP. La compartido-equidad, el perdón graduado, y otros programas localmente-aplicados deben ser registrados en aquel momento de venta a un beneficiario elegible.

## Page 42:

El apéndice 9: El memorándum de la Comprensión entre el Condado de Arapahoe y el Estado de de Colorado Apéndice 10: La petición para Dirige Agencia; la Ciudad de Greeley por la Autoridad de la Renovación
urbanística de Greeley, entre Condado de Soldadura y el Estado de Colorado.

---

[i] La actividad 1 (la Compra y Rehabilita a Multifamily Propiedades) es listado arriba como actualmente presupuestado, (un), y como el progreso venidero, siguiente y propuesto/anticipado evaluaciones, (B).

[ii] La actividad 2 (la Compra y Rehabilita propiedades Abandonada o Ejecutada juicio hipotecario de Unifamiliar) es listado arriba como actualmente presupuestado, (un), y como el progreso venidero, siguiente y propuesto/anticipado evaluaciones, (B).

[iii] Units of homeownership assistance (homebuyer counseling) indicated in State of Colorado Action Plan reflect only those budgeted for funding via NSP dollars. Grantee agencies partnering with outside nonprofit organizations to provide homebuyer counseling, or those rolling service provision costs and other sources for the homeownership assistance activity are **NOT** reflected numerically in Activity four (4), rather are included within the scope of their Single Family projects.

[iv] Planee aprobado por HUD y fondos fueron hechos disponible al Estado de Colorado el 10 de marzo de 2009.