



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

Para publicación inmediata: 5 de septiembre de 2013

EL GOBERNADOR CUOMO ANUNCIA PAUTAS SLUMLORD PREVENTION GUIDELINES SOBRE PRÉSTAMOS BANCARIOS PARA PROTEGER A LOS INQUILINOS Y FORTALECER A LAS COMUNIDADES

Las pautas propuestas por el DFS ayudan a promover los préstamos bancarios a arrendadores responsables.

El Gobernador Andrew M. Cuomo anunció el día de hoy las pautas Slumlord Prevention Guidelines (SPG, por sus siglas en inglés) propuestas para préstamos bancarios, para ayudar a proteger a los inquilinos, fortalecer las comunidades y promover inversiones sostenibles y a largo plazo en viviendas de alquiler. Las pautas incluyen disposiciones de la Ley de Reinversión Comunitaria (Community Reinvestment Act - CRA, por sus siglas en inglés) del departamento Department of Financial Services (DFS, por sus siglas en inglés) que incentivan a los bancos a prestar a los arrendadores que estén comprometidos con la salud a largo plazo de una comunidad, en vez de timadores que buscan dinero rápido que dejan que sus edificios se deterioren.

"Las viviendas de alquiler seguras y asequibles son vitales para fortalecer a los vecindarios locales y el gobierno estatal está haciendo su parte para cubrir esa necesidad, respaldando a arrendadores que ofrezcan buenas opciones de viviendas", dijo el Gobernador Cuomo. "Estas pautas ayudarán a asegurar que los bancos realicen préstamos sólidos a las personas que tengan un interés particular en su comunidad, en vez de aquellos que buscan únicamente exprimir los recursos comunitarios".

Benjamin M. Lawskey, superintendente de servicios financieros dijo, "los bancos son guardias críticos al decidir quién se convierte en arrendador en las comunidades locales en todo nuestro estado". Nuestras pautas Slumlord Prevention Guidelines ofrecerán un poderoso incentivo para que los bancos le presten a compradores responsables a largo plazo, en vez de arrendadores que abusan de sus inquilinos en búsqueda de ganancias caídas del cielo".

La Ley de Reinversión Comunitaria (Community Reinvestment Act - CRA, por sus siglas en inglés) alienta a los bancos a cubrir las necesidades crediticias de sus comunidades, especialmente de las comunidades

Spanish

con ingresos de bajos a moderados. El departamento Department of Financial Services, el cual revisa el desempeño de los bancos al cubrir sus obligaciones de CRA, está emitiendo nuevas pautas Slumlord Prevention Guidelines, las cuales dejan claro que los préstamos que socaven las condiciones de las viviendas de alquiler seguras y asequibles no serán elegibles para crédito CRA. Este será un incentivo poderoso para que los bancos le presten a arrendadores responsables.

Los daños dejados por la crisis financiera en muchas comunidades hacen que estas pautas Slumlord Prevention Guidelines sean especialmente importantes. Durante el auge inmobiliario anterior a la crisis, algunos inversionistas compraron propiedades de alquiler utilizando altos montos de financiamiento de deuda, en anticipación a los aumentos del valor de la propiedad. Cuando los ingresos de alquiler no cubrieron los pagos de la deuda, algunos de estos inversionistas redujeron el mantenimiento de los edificios drásticamente para recortar costos, lo que a menudo llevó a graves violaciones del código de vivienda. En otros casos, los inversionistas-arrendadores en busca de ingresos por alquileres más altos, desplazaron a los inquilinos existentes.

Cuando el precio es el factor motivador principal, si no el único, en el proceso de selección del banco para un comprador y las condiciones físicas de la propiedad no son lo suficientemente consideradas, la venta puede llevar a un ciclo recurrente de mora, deterioro, ejecución hipotecaria y venta repetida. Este ciclo tiene un efecto dominó que va más allá del edificio individual y puede contribuir al declive del vecindario.

Para ayudar a tratar estos problemas, el Superintendente Lawsby esbozó las pautas Slumlord Protection Guidelines (SPG, por sus siglas en inglés) de la Administración Cuomo, propuestas en una carta a la industria bancaria. Las disposiciones clave incluyen:

- Dejar en claro que los préstamos que socaven las condiciones de vivienda asequible o del vecindario, que faciliten las condiciones de vida de calidad inferior o sean suscritas en forma poco sólida, no serán elegibles para un crédito CRA. Por ejemplo, los préstamos para prestatarios con una gran cantidad de violaciones al código de vivienda o préstamos que sean altamente equiparables (demasiado financiamiento de deuda) no recibirán créditos CRA.
- Esbozar las acciones a las que se dará una consideración positiva de CRA, incluyendo trabajar con departamentos de vivienda del gobierno local, grupos comunitarios y promotores urbanos orientados a la conservación calificada, así como al monitoreo de carteras de préstamo para determinar si los edificios multifamiliares son conservados en forma apropiada y no han cometido múltiples e indignantes violaciones al código de construcción.
- Ayudar a mejorar la forma en la que se rastrean las violaciones de los prestatarios para recopilar los informes de medios de las violaciones del código de vivienda, las quejas de los inquilinos y las quejas de los grupos de consumidores u organismos gubernamentales.
- Asegurar que las entidades crediticias exijan que las personas que revisen las tasaciones sean independientes a la transacción propiamente dicha para evitar conflictos de interés.

- Alentar a las entidades crediticias para crear estrategias por escrito de alcance comunitario para aumentar o mejorar las relaciones dentro de las comunidades atendidas por los bancos.

Hay una copia de la carta del Superintendente Lawsby a la industria bancaria sobre las pautas Slumlord Prevention Guidelines del DFS disponible [aquí](#).

###

Noticias adicionales disponibles en www.governor.ny.gov
Estado de Nueva York | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418