

Estado de Nueva JERSEY

AÑOS FISCALES 2015-2019

ANÁLISIS DE IMPEDIMENTOS

A ACCESO EQUITATIVO A LA VIVIENDA



Estado de Nueva Jersey
Chris Christie, *Gobernador*

Kim Guadagno, *Viceregobrnadora*

Departamento de asuntos comunitarios
Charles Richman, *Comisionado*

ÍNDICE

TOC

SECCIÓN 1: RESUMEN EJECUTIVO

Nueva Jersey está conformada por una población diversa. Los inmigrantes han contribuido con casi la totalidad del crecimiento poblacional del estado desde el año 2000; uno de cada cinco residentes de Nueva Jersey es extranjero. También tenemos una mezcla de comunidades rurales, suburbanas y urbanas. Nuestra diversidad es una ventaja significativa a la vez que es fuente de desafíos y oportunidades en lo referente a las viviendas.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Department of Housing and Urban Development, HUD*) administra fondos destinados a programas de desarrollo comunitario; estos fondos le son otorgados al estado de Nueva Jersey, por lo que se le exige que fomente afirmativamente el acceso equitativo a la vivienda sin obstáculos discriminatorios. A tal efecto, el Estado debe analizar los impedimentos existentes para la elección equitativa de una vivienda y tomar medidas para superar aquellos que identifique. Este Análisis de Impedimentos cumple con esa exigencia y permite trazar un mapa para que el Estado avance en sus metas de proporcionarles a todos sus residentes el acceso equitativo a la vivienda sin obstáculos discriminatorios, a oportunidades de empleo y a los servicios necesarios en todas las diversas comunidades del Estado.

En Nueva Jersey, el Departamento de Asuntos Comunitarios (*Department of Community Affairs, DCA*) es la agencia que asume la principal responsabilidad de administrar los programas vinculados con la vivienda. Estos abarcan desde asistencia con el costo de la renta hasta rehabilitación edilicia y subsidios a nuevas construcciones. Cada año, el DCA presta asistencia a miles de familias e individuos con ingresos bajos y moderados para que puedan obtener y mantener una vivienda segura y asequible; también otorga subvenciones a las comunidades y condados con bajo número de residentes (*non-entitlement*) para que mejoren su infraestructura pública o para que mejoren la calidad de vida de sus habitantes. Nuestros servicios benefician a las familias pobres con niños, a los adultos mayores, a las víctimas de violencia doméstica, a quienes tienen discapacidades y otras necesidades especiales y a quienes carecen de vivienda, entre otros. El estado de Nueva Jersey y el DCA han asumido el compromiso de fomentar afirmativamente las oportunidades de acceso equitativo a la vivienda sin obstáculos discriminatorios.

El DCA ha demostrado su compromiso a lo largo del período que abarca el Análisis de Impedimentos 2011-2015. Hemos ayudado a que las familias de bajos ingresos accedan a vecindarios de altos niveles de oportunidades; para ello, hemos contribuido a financiar la construcción de viviendas de ingresos bajos y moderados y hemos dirigido el programa de Asistencia Federal y Estatal para Rentas de modo de

reducir las áreas de pobreza. Como resultado de los cambios en el Programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos, se cuadruplicó la cantidad de unidades asequibles que se están construyendo en las áreas con altos niveles de oportunidad, en comparación a lo que ocurría hace una década. El DCA continuará examinando las prácticas positivas y regulatorias del programa y expandirá estos cambios a las políticas.

Uno de los desafíos que enfrenta el Estado de Nueva Jersey es que los gobiernos locales tienen la facultad de controlar el uso de la tierra. Los terrenos son un recurso limitado en un estado con gran densidad demográfica y que solo tiene 8,729 millas cuadradas, con un desarrollo continuo año tras año. A medida que se sigue construyendo en los terrenos que quedan disponibles, los inmuebles aumentan su precio cada vez más. En la actualidad, Nueva Jersey representa el quinto mercado inmobiliario más caro en el país. Los datos recogidos por HUD CHAS del período 2008-2012 indican que el 19.8 por ciento de los residentes de Nueva Jersey pagaban más del 50 % de sus ingresos en concepto de vivienda. El hecho de que la vivienda resulte asequible está íntegramente relacionado con las decisiones locales sobre el uso de las tierras, pero también está vinculado con el costo del transporte, el costo y la disponibilidad del sistema de transporte público, las políticas impositivas, las prácticas regulatorias y un sinnúmero de otros factores que, en ocasiones, quedan fuera del control del DCA y, en gran medida, fuera del control del Estado. Por lo tanto, hay limitaciones prácticas en cuanto a lo que puede lograrse razonablemente en un período de cinco años. Sin embargo, el estado hace todo cuanto está a su alcance para poner en práctica políticas que faciliten el acceso equitativo a una vivienda sin obstáculos discriminatorios, siempre que sea relevante y posible, tanto en el sector público como en el sector privado.

El Estado recibe fondos de numerosos programas de desarrollo comunitario que administra el HUD. Los planes a nivel estatal para estos diversos programas se combinaron según las normativas del HUD en 1994 en un único Plan Consolidado (que abarca las Subvenciones para el Desarrollo Comunitario en Bloque; Asociaciones de Inversiones HOME; Subvenciones para Soluciones de Emergencia; y Oportunidades de Vivienda para personas con SIDA).

Dado que somos beneficiarios de fondos administrados por el HUD, la Ley de Vivienda Equitativa, 42 U.S.C. §3608 y normas de implementación, 24 C.F.R. § 91.225(a)(1), le exigen al Estado que certifique que fomentará afirmativamente el acceso equitativo a la vivienda sin obstáculos discriminatorios. Según se define en la normativa federal, 24 C.F.R. § 91.325, esta certificación consta de tres componentes:

- el Estado debe llevar adelante un análisis para identificar los impedimentos que obstan a la posibilidad de elegir viviendas de manera equitativa y sin obstáculos discriminatorios dentro del Estado;
- el Estado debe proceder a tomar las medidas adecuadas para superar el efecto de todo impedimento que se identifique; y
- el Estado debe conservar los registros que reflejen el análisis y las acciones adoptadas.

La Guía de Planificación para el Acceso Equitativo a la Vivienda Sin Obstáculos Discriminatorios (*Fair Housing Planning Guide*) que publicó el HUD ahonda en la interpretación de estos pasos y exige que el proceso del Estado esté dirigido a:

- analizar y eliminar la discriminación relacionada con la vivienda en la jurisdicción;
- promover el acceso a la elección equitativa de una vivienda para todas las personas;
- proporcionar oportunidades de patrones inclusivos para la ocupación de viviendas, sin importar si se es parte de un grupo poblacional protegido;
- fomentar viviendas que sean estructuralmente asequibles y que puedan ser utilizadas por todos, incluidos quienes tienen discapacidades; y
- promover que se cumpla con las normas de no discriminación que dicta la FHA.

En lo que respecta al proceso de Análisis de Impedimentos (AI), la Guía define “impedimentos” como toda acción, omisión o decisión que se toma con base en la pertenencia a una clase protegida y que restringe la elección de vivienda o la disponibilidad de elecciones de vivienda o bien toda acción, omisión o decisión que tenga tal efecto. En lo que refiere al proceso propiamente dicho, la Guía exige que se revisen las leyes, las normas, las políticas y los procedimientos estatales que tengan impacto sobre la vivienda; las condiciones públicas y privadas que afecten la elección equitativa de una vivienda; y la disponibilidad actual de viviendas asequibles y accesibles.

Este AI se ha preparado de acuerdo con la Ley de Vivienda Equitativa y abarca el período que va desde 2015 hasta 2019. Al momento de preparar este AI, el Estado ha llevado a cabo una revisión de las leyes, regulaciones y políticas estatales relevantes que tengan el potencial de influir sobre la elección de la vivienda. Asimismo, el Estado ha tomado parte en una compilación y examen exhaustivos de una variedad de fuentes de datos relacionadas con la demografía actual en el territorio estatal, el sistema de entrega de viviendas y las transacciones inmobiliarias, en especial en lo relativo a quienes pertenecen a los grupos poblacionales protegidos.

El Estado también ha buscado la opinión pública para elaborar este análisis, por lo que incluyó la preparación y la difusión de una encuesta sobre vivienda. Dicha encuesta les solicitaba a los participantes que respondieran preguntas referidas a sus percepciones sobre la existencia de barreras a la elección equitativa de una vivienda y sobre la discriminación en el acceso a la vivienda, sus observaciones en cuanto al nivel de conocimiento y comprensión de los derechos y la protección con que cuentan los inquilinos de Nueva Jersey y si consideraban que los propietarios conocían sus propias responsabilidades y los derechos que asisten a los inquilinos.

En términos generales, los participantes de esta encuesta afirmaron que el Estado carecía de una cantidad suficiente de unidades habitacionales asequibles y de una variedad de tamaños, además de que existe un desajuste de localización entre los empleos, la vivienda y el sistema de transporte público.

Quienes participaron de la encuesta indicaron, asimismo, que ni los residentes, ni los pequeños propietarios de inmuebles ni los administradores inmobiliarios del estado están al tanto de los derechos al acceso equitativo a la vivienda sin obstáculos discriminatorios ni de las responsabilidades que les atañen. Se registró un gran consenso en cuanto a que, por lo general, no se denuncian las instancias de discriminación y que, con frecuencia, la gente no cree que una denuncia de ese tipo marque alguna diferencia.

Como resultado de este análisis, el Estado ha identificado los siguientes impedimentos que en la actualidad obstan a la elección equitativa de una vivienda dentro de Nueva Jersey; por ende, propone adoptar las medidas que se enumeran a continuación (que se desarrollarán en profundidad en la Sección 6 de este AI).

Impedimento #1: Viviendas cada vez menos asequibles, en especial para los núcleos familiares de bajos ingresos, con un aumento en la proporción de familias de bajos ingresos que solo pueden acceder a viviendas inadecuadas o que se ven agobiadas por su costo.

- El DCA ha de recurrir a los fondos del programa estatal Small Cities (Ciudades Pequeñas) y del programa HOME para proporcionar asistencia a las familias que se ven agobiadas por el costo de la vivienda, a fin de aliviar las condiciones de viviendas precarias o inseguras; aumentar en 125 % la asignación de recursos del programa Small Cities para rehabilitación edilicia.
- El DCA ha de utilizar el Fondo Fiduciario de Vivienda Asequible del Estado (*State Affordable Housing Trust Fund*) y los Créditos Fiscales de Bajos Ingresos (*Low Income Tax Credits*) a fin de crear más unidades habitacionales asequibles destinadas a la renta.
- Una vez que el Estado reciba los Fondos Fiduciarios Nacionales para Viviendas (*National Housing Trust Funds*), utilizará la parte disponible de estos fondos para construir, preservar y rehabilitar casas destinadas a la renta que quedarán a disposición de núcleos familiares de muy bajos ingresos.
- El Estado intervendrá en los correspondientes litigios que se diriman ante los Tribunales Superiores a fin de garantizar que las tasas y los pagos de desarrollo inmobiliario a nivel municipal que estén pendientes de cobro y que no se hayan destinado oportunamente a un proyecto de viviendas asequibles se transfieran al Fondo Fiduciario de Vivienda Asequible del Estado para darles el uso pertinente. De igual modo, ha de utilizarse toda tasa de desarrollo inmobiliario no residencial disponible cuyo pago se integre al Fondo.
- Se continuará utilizando el programa de Crédito Fiscal del Estado para la Revitalización de Vecindarios (*State Neighborhood Revitalization Tax Credit, NRTC*) para facilitar créditos fiscales que contribuirán con la revitalización de aquellas ciudades que cumplan con los requisitos; se

enlazarán los vecindarios del NRTC con los recursos de la Autoridad de Redesarrollo de Nueva Jersey (*New Jersey Redevelopment Authority, NJRA*) para generar una influencia aún más significativa sobre el desarrollo económico y de viviendas; se estudiará el beneficio potencial de posicionar el acceso a alimentos saludables como tema prioritario para el programa.

Impedimento #2: Un aumento constante en la proporción de gente con dominio limitado del idioma inglés, propiciado por altos niveles de inmigración, lo que se traduce en una mayor dificultad para acceder a una vivienda y para comprender el proceso de alquiler o compra de una casa.

- Se sostendrá una Política dirigida para dar respuesta al dominio limitado del idioma inglés, tanto en el Programa Estatal de Asistencia para el Pago de la Renta (*State Rental Assistance Program*) como en el Programa de Vales para la Elección de Viviendas (*Housing Choice Voucher Program*).
- El DCA ahondará en el análisis de cuatro factores del Dominio Limitado del Inglés (*Limited English Proficiency, LEP*) que ya ha llevado adelante en los nueve condados que han sufrido el mayor impacto de la súper tormenta Sandy y lo expandirá hacia los doce condados restantes.
- El DCA revisará periódicamente, y actualizará, según resulte necesario, la totalidad del análisis LEP a medida que se recolecten datos nuevos y relevantes.
- El DCA explorará nuevas formas de proporcionarle a la población con dominio limitado del inglés la información referida a las viviendas en un formato que puedan utilizar.
- El DCA traducirá al español los documentos pertinentes vinculados con los cuatro programas de desarrollo inmobiliario comunitario.
- El DCA mantendrá una línea de servicios idiomáticos para los programas CDBG-DR del estado y expandirá el servicio de traducción a fin de que abarque todos los programas del Estado que estén financiados por el HUD.
- Ha de continuarse con la nueva línea telefónica directa del DCA, con coordinación del Banco de Idiomas (*Language Bank*) que estará atendida por voluntarios que tengan un dominio fluido de una segunda lengua extranjera.
- El DCA requerirá a los beneficiarios de la Subvención estatal para Servicios Comunitarios en Bloque (*State Community Services Block Grant*) que brinden asesoramiento sobre vivienda y servicios de traducción.

- Se recurrirá a organizaciones sin fines de lucro a lo largo y a lo ancho del Estado para proporcionar servicios de asesoría de vivienda y otros servicios afines para los beneficiarios del Programa de Vales para la Elección de Viviendas; se considerará expandir los servicios a una demografía más amplia.

Impedimento #3: Concentración de viviendas subsidiadas en vecindarios con niveles relativamente altos de pobreza.

- El Estado ha de destinar porciones significativas de los fondos estatales y federales, incluidos los fondos de Asistencia para el Pago de la Renta (SRAP), los Fondos Fiduciarios Nacionales para Viviendas y los Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC), todo ello a fin de aliviar las concentraciones de pobreza.
- El DCA también establecerá un programa para brindar asesoría de viviendas a un subgrupo de 100 beneficiarios del Vale para la Elección de Viviendas por año, con el propósito de ayudarlos a encontrar unidades en alquiler en áreas que ofrezcan oportunidades que satisfagan las necesidades de cada familia, incluidas las escuelas en las cercanías, el sistema de transporte público, las oportunidades de empleo, los centros de salud y demás servicios públicos comunitarios. Además, el Estado tomará una iniciativa persistente para incorporar al programa de Vales para la Elección de Viviendas a nuevos propietarios de inmuebles.
- El DCA se comunicará con las Agencias Públicas de Vivienda (*Public Housing Agency, PHA*) del estado para delinear una dirección de políticas coordinadas en lo que refiere a la utilización de los vales para acceso a la elección de viviendas.
- En su Plan Estatal de 2016 de Subvenciones para Servicios Comunitarios en Bloque (CSBG), el DCA incluyó un nuevo requisito que establece que los beneficiarios de las subvenciones del Estado deben incluir asesoría general sobre viviendas, entre otros servicios ofrecidos a los individuos alcanzados por dichas subvenciones. El DCA utilizará, asimismo, parte de los fondos de las subvenciones CSBG para la contratación directa de los servicios de asesoría sobre viviendas.
- El estado revisará el sistema que aplica la Agencia de Financiamiento de Hipotecas y Viviendas (*Housing and Mortgage Finance Agency, HMFA*) para otorgar puntos en el Plan de Asignación Calificada (*Qualified Allocation Plan, QAP*); en particular, los puntos para designar las áreas con mayor necesidad de redesarrollo inmobiliario, a fin de evaluar si tal designación se usa para excluir la posibilidad de viviendas asequibles; si ese fuera el caso, se le solicitará a la Junta de la HMFA que considere las enmiendas que correspondan.
- A través del programa SRAP, el DCA otorgará 300 cupones adicionales a diez años para la Asistencia con Base de Proyecto (*Project Based Assistance*) con el objeto de subsidiar la renta de

familias de muy bajos recursos y familias con integrantes discapacitados, en su totalidad ubicados en municipalidades con tasas de pobreza por debajo del 10 %.

- Con respecto al proyecto de asignación de crédito fiscal del 9 % promovido por la HMFA, dictaminar a través del QAP que al menos el 60 % de las designaciones se darán en áreas suburbanas (suponiendo que se presente un número suficiente de solicitudes de este tipo).
- En cuanto al programa LIHTC, la HMFA ha de continuar dirigiendo los créditos fiscales hacia las áreas próximas a los medios de transporte público y a los centros de empleo o hacia los distritos escolares de alto desempeño académico; se prohibirá la construcción de unidades LIHTC en distritos censales que reflejen una elevada concentración de viviendas de bajos recursos.
- El Estado mantendrá el sitio Web del Centro de Recursos de Vivienda de New Jersey (*New Jersey Housing Resource Center*) con el objeto de proporcionar información y asistencia sobre inmuebles a lo largo y a lo ancho del Estado.

Impedimento #4: Falta de información pública acerca los derechos y responsabilidades que se derivan de la Ley de Vivienda Equitativa y falta de diálogo referido al acceso equitativo a la vivienda sin obstáculos discriminatorios y protecciones a la vivienda entre los grupos con intereses similares.

- El Estado requerirá asistencia técnica de parte del HUD para interiorizarse sobre las campañas de información que se llevaron a cabo con éxito en otros lugares; también les solicitará ideas a los grupos comunitarios con sustento en las necesidades locales. De modo más específico, el DCA desarrollará un sitio Web dedicado a la Vivienda Equitativa que servirá como “Ventanilla Única” (*One Stop Shop*) para obtener toda la información asociada con la Ley contra la Discriminación en Viviendas y demás información sobre viviendas.
- El DCA deberá distribuir información bilingüe sobre viviendas en las oficinas anexas de la Sección 8, en las agencias de asesoría de viviendas, en las Juntas de Servicios Sociales del Condado (*County Boards of Social Services*), en los Centros de Capacitación Profesional (*One-Stop Career Centers*) de Nueva Jersey y en las organizaciones religiosas y comunitarias. Este material ha de distribuirse en la edición 2015 de la Conferencia de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Gobernador (*Governor’s Housing and Community Development Conference*); además, en dicha Conferencia se presentará un seminario sobre vivienda equitativa.
- El DCA modificará el contenido curricular de su programa de capacitación para la Agencia de Vivienda y Redesarrollo, en el que se especificará un requisito para los nuevos Comisionados de Vivienda Pública y para los Directores Ejecutivos, de modo que se incluya un elemento destinado a exigir la Promoción Afirmativa de la Vivienda Equitativa (*Affirmatively Furthering Fair Housing, AFFH*).

- El DCA ha de auspiciar una variedad de talleres educativos, sesiones de capacitación y actividades de extensión comunitaria en las leyes estatales y federales que versen sobre vivienda.
- El Estado ha de organizar mesas redondas con las PHA, las organizaciones que propicien el acceso equitativo a la vivienda sin obstáculos discriminatorios, los propietarios de inmuebles, los desarrolladores inmobiliarios y los representantes del Estado a efectos de intercambiar recomendaciones que apunten a incrementar el éxito de la búsqueda de viviendas aptas para los Vales para Acceso a Viviendas (Housing Choice Voucher, HCV) en áreas en las que no se registre una concentración étnica o racial dada.
- El DCA ofrecerá información sobre la vivienda equitativa, por ejemplo, cómo brindar asistencia a individuos con dominio limitado del idioma inglés, a todos los propietarios de unidades multifamiliares en alquiler y a los desarrolladores inmobiliarios.
- El DCA ha de actuar en coordinación con la División de Justicia Penal del Estado para organizar capacitación, asesoría técnica y educación a fin de brindar asistencia para procesar reclamaciones.
- El DCA explorará junto con la División Estatal de Derechos Civiles la posibilidad de abordar una acción conjunta para ofrecer educación sobre la vivienda equitativa.
- Se presentará una solicitud para una subvención federal del Programa para Iniciativas de Vivienda Equitativa 2015, destinada al componente de la Iniciativa de Educación y Extensión; subvención para explicarles al público y a los proveedores los requisitos de la Ley de Vivienda Equitativa.
- La HMFA continuará ofreciendo servicios gratuitos de asesoría en vivienda a los propietarios de inmuebles que se enfrentan a embargos, que estarán financiados con los fondos del Programa Nacional de Asesoría para la Mitigación de Embargos (*National Foreclosure Mitigation Counseling Program*) y con cualquier fondo disponible.
- El Estado ha de recurrir al Programa de Mediación para Embargos Judiciales (*Judiciary Foreclosure Mediation Program*) de Nueva Jersey para ayudar a dar solución a las acciones de embargo hipotecario con la contribución de mediadores que entren en tratativas con deudores y acreedores.
- El Estado le remitirá al DCR las instancias en que los propietarios de inmuebles se nieguen a aceptar fuentes legítimas de ingresos, en particular los vales de la Sección 8.
- El DCA identificará y reclutará a nuevos propietarios de inmuebles en áreas con un buen nivel de escuelas, de transporte público y de oportunidades de empleo y en las que se acepten los vales para la elección de viviendas.

- El Estado ha de investigar los casos en que la comunidad se oponga a las viviendas asequibles y en qué medida esta oposición actúa como elemento de disuasión a la elección de una vivienda equitativa; también habrá de determinarse un protocolo para estos casos.

Impedimento #5: La persistencia de barreras que se imponen al uso de la tierra y a la zonificación para la construcción de viviendas destinadas a núcleos familiares de bajos ingresos en algunas localidades.

- Como parte de su campaña educativa, el DCA desarrollará materiales orientados a los gobiernos locales sobre el tema del uso de la tierra y los requisitos de la Ley Estatal de la Vivienda Equitativa.
- A través de la Oficina de Servicios de Planificación Local (*Office of Local Planning Services, LPS*) del DCA, ha de proporcionarse a las municipalidades asistencia para planificación y, a la par, promover un balance sostenible del uso de la tierra que fomente la diversidad, como la zonificación inclusiva y densidades demográficas más altas como herramientas para la gestión del uso de la tierra (según sea apropiado); se investigará la posibilidad de llevar a cabo talleres con funcionarios locales.
- El Estado ha de analizar el impacto de las técnicas de zonificación, como la zonificación de terrenos de grandes dimensiones y prohibiciones con respecto a unidades multifamiliares; también habrá de determinar qué papel le corresponde (si fuera pertinente) en el abordaje de estas medidas.

Impedimento #6: La necesidad de viviendas para las poblaciones con necesidades especiales, incluidas las personas con discapacidad, los veteranos y las personas sin hogar.

- El DCA continuará promoviendo la creación de más viviendas asequibles y accesibles para satisfacer las necesidades de las personas con discapacidades.
- El Estado ha de organizar reuniones entre las partes interesadas para que se debatan las medidas adicionales que pueden adoptarse a fin de mejorar el acceso a viviendas de calidad para la población del estado que tiene necesidades especiales.
- La HMFA continuará estando a cargo de la administración de Asociación de Viviendas para Necesidades Especiales (*Special Needs Housing Partnership*) y se encargará de equiparar el monto del fondo fiduciario local con la contribución del Estado para aumentar la cantidad de las viviendas destinadas a personas con necesidades especiales.

- El Estado continuará apoyando el desarrollo de opciones de vivienda y programas para permitir que las personas con necesidades especiales residan en ámbitos no institucionales.
- El DCA seguirá buscando financiamiento para aumentar la cartera de vales del Estado.
- El Estado ha de implementar el concepto “Vivienda Primero” (*Housing First*) para crear viviendas de respaldo permanente destinadas a las poblaciones con necesidades especiales; para ello podrá recurrirse a reservas provenientes de vales estatales y federales de asistencia para la renta.
- El Estado habrá de continuar buscando el financiamiento federal para garantizar la continuidad de la atención.
- El Estado comenzará a implementar las recomendaciones del Concejo Interinstitucional de Nueva Jersey sobre las Personas Sin Hogar (*New Jersey Interagency Council on Homelessness*), que el 31 de diciembre de 2014 emitió un plan a diez años para ponerle fin a la carencia de viviendas.
- En colaboración con el Departamento de Minoridad y Familia del Estado (*State Department of Children and Families*), el DCA contribuirá con 125 vales del programa para Elección de la Vivienda para iniciar proyectos piloto que sirvan como orientación de varios modelos de asistencia de Vivienda Primero. Uno de los proyectos piloto está orientado a proporcionar ambientes seguros para jóvenes que han huido de sus hogares o jóvenes de la calle sin hogar menores de 21 años que son víctimas de explotación sexual; el segundo programa piloto consiste en ayudar a las familias que sufren la carencia de hogar.
- En colaboración con el Departamento de Servicios Humanos del Estado (*State Department of Human Services*) y con numerosas entidades privadas, el DCA proporcionará hasta 50 vales para Elección de la Vivienda a las personas que padecen la carencia crónica de hogar y que entran y salen con frecuencia de las salas de emergencia de los hospitales del Condado de Camden.
- La HMFA hará uso de la subvención que le fue recientemente conferida en virtud del Proyecto de Asistencia para la Renta de la Sección 811 y destinará fondos para 206 unidades; también asumirá el compromiso de ceder vales adicionales de asistencia para la renta provenientes de Servicios Humanos (63) y DCA (40) para proporcionar viviendas de alquiler asequibles y permanentes a las personas con discapacidad que obtienen el alta de una institución estatal o que están en riesgo de institucionalización.

Impedimento #7: Concentración racial y étnica en las viviendas.

- El Estado seguirá promoviendo la zonificación residencial de mayor densidad en áreas de Desarrollo Orientado al Transporte Público (*Transit Oriented Development*), en todos los casos

en que la revitalización ocurra mediante las acciones de la Fuerza de Tareas para el Transporte Público (*Transit Village Task Force*) y la Autoridad de Desarrollo Económico.

- El Estado fomentará desarrollos de uso mixto y comunidades de ingresos mixtos a lo largo y a lo ancho de todo el Estado.
- La División Estatal de Derechos Civiles (*State Division of Civil Rights*), mediante su Informe de Unidad de Vivienda Múltiple (*Multiple Dwelling Unit Report*), continuará identificando e investigando patrones potenciales de discriminación en la vivienda.
- El Estado proporcionará información relacionada con la disponibilidad de propiedades en renta asequibles y oportunidades de compra de viviendas en todo el estado mediante el sitio Web del Centro de Recursos de la Vivienda de Nueva Jersey (*New Jersey Housing Resource Center*).
- El DCA continuará supervisando los proyectos de sus beneficiarios y los archivos del programa para garantizar que todas sus viviendas y fondos de desarrollo comunitario proporcionen beneficios y oportunidades a todos los residentes, incluidos aquellos de todos los grupos protegidos.

Leyes Federales y Estatales de la vivienda equitativa

La Ley federal de la Vivienda Equitativa (*Federal Fair Housing Act*), 24 U.S.C. 3601 et seq., establece que los Estados Unidos adopta como política proporcionar, dentro de los límites constitucionales, viviendas equitativas en toda la extensión del país. Los grupos protegidos en el marco de la Ley de la Vivienda Equitativa y Ley de Estadounidenses con Discapacidades (*Americans with Disabilities Act, ADA*), 42 U.S.C. 12101 etseq., incluyen raza, color, origen nacional, religión, sexo, estado civil y discapacidad (en esta última definición se incluye cualquier discapacidad física o mental que limite significativamente una o más de las principales actividades de la vida).

La Ley de la Vivienda Equitativa prohíbe discriminar a las personas por ser parte de uno de los grupos protegidos, por determinadas acciones u omisiones específicas. Entre estas últimas se encuentran:

- negarse a vender o alquilar después de la realización de una oferta de buena fe; negarse a negociar la venta o alquiler del inmueble; o en modo alguno negar o impedir la disponibilidad de una vivienda;
- aplicar diferentes términos y condiciones o privilegios en la venta o alquiler de una vivienda o en la prestación de servicios e instalaciones físicas vinculados con ellos;
- publicar avisos en cualquier forma con respecto a la venta o alquiler de una vivienda donde se indique una preferencia o limitación según el grupo protegido al que pertenezca una persona;

- manifestarle a cualquier persona que, debido a su situación particular, una vivienda no está disponible para que la inspeccionen, la compren o la renten cuando, de hecho, sí está disponible; o
- intentar, con fines de lucro, inducir a una persona para que venda o ponga su vivienda en alquiler manifestándole que es posible que llegue al vecindario una persona que pertenece a un grupo protegido.

Los Estados (y los gobiernos locales) tienen la facultad de implementar medidas que brinden protección a grupos adicionales de personas. En 1945, la Legislatura de Nueva Jersey promulgó la Ley Estatal Contra la Discriminación (*State Law Against Discrimination*, LAD), N.J.S.A. 10:5-1 etseq. La LAD (tras sus sucesivas enmiendas a lo largo de los años) ahora se ocupa de la discriminación en el campo de la vivienda que se esgrime contra las personas debido a su raza, credo, color, origen nacional, ascendencia, nacionalidad, sexo, orientación sexual o afectiva, estado de unión convivencial, conyugal o civil, situación familiar, discapacidad, identidad o expresión de género, fuente de ingresos legales o pago de alquiler (incluidos los cupones de la Sección 8). N.J.S.A. 10:5-12.

La Ley LAD establece el carácter de ilegal de una serie de acciones discriminatorias referidas a la vivienda. Por ejemplo, estipula que un dueño, arrendatario, subarrendatario, concesionario, administrador u otra persona que tenga el derecho de propiedad o posesión o el derecho de vender o arrendar un inmueble, al igual que cualquier agente o empleado, no puede negarse a vender, alquilar, arrendar, asignar, o subarrendar o negar u ocultar en modo alguno de cualquier persona ningún inmueble debido a la pertenencia de esa persona a un grupo protegido. De igual modo, es ilegal que tales entidades publiquen cualquier comunicado o anuncio, o bien que usen cualquier formulario de bienes raíces que exprese directa o indirectamente cualquier limitación discriminatoria referente a los miembros de grupos protegidos. Existen disposiciones separadas de la LAD que se dirigen a los corredores de bienes raíces y a vendedores, a sus empleados y agentes, así como a los bancos, compañías hipotecarias, compañías de seguro y otras instituciones financieras implicadas en las transacciones relativas a bienes inmuebles.

Tal como se señaló anteriormente, la LAD prevé disposiciones que penan la discriminación contra las personas debido a la fuente de ingresos legales o pago de alquiler, incluidos los pagos contemplados en la Sección 8. Ello es el resultado de una enmienda de 2002 al Decreto conocido como la Ley Antidiscriminación de la Sección 8 (Section 8 Anti-Discrimination Law). Dicha ley también amplió las atribuciones de las autoridades de vivienda para que puedan iniciar litigio en representación de un inquilino que ha sufrido discriminación. Cuando se comprueba que un propietario ha incurrido en una conducta discriminatoria, puede ser multado con hasta \$10,000 si se trata de una primera infracción y hasta \$25,000 si se trata de su segunda infracción.

El proceso de análisis de impedimentos

Tal como se mencionó anteriormente, el Estado es beneficiario de numerosos programas de financiamiento que administra el HUD y que tienden al desarrollo comunitario. Los planes estatales para estos diversos programas fueron combinados en 1994 conforme a la regulación del HUD y pasaron a conformar un Plan Consolidado (que abarca a las Subvenciones para el Desarrollo Comunitario en Bloque; Asociaciones de Inversiones HOME; Subvenciones para Soluciones de Emergencia; y Oportunidades de Vivienda para personas con SIDA); uno de los requisitos que exige el Estado para participar de estos programas es que se promueva afirmativamente la vivienda equitativa y que este hecho se certifique ante el HUD. Dicha certificación conlleva tres pasos: un análisis de impedimentos que obstan a la elección de la vivienda equitativa; medidas apropiadas para superar esos impedimentos identificados; y conservar los registros que reflejen el análisis y las medidas adoptadas.

La Guía de Planificación para la Vivienda Equitativa (*Fair Housing Planning Guide*) que publicó el HUD ahonda en la interpretación de estos pasos y exige que el proceso del Estado esté dirigido a:

- analizar y eliminar la discriminación relacionada con la vivienda en la jurisdicción;
- promover el acceso a la elección de una vivienda equitativa para todas las personas;
- proporcionar oportunidades de patrones inclusivos para la ocupación de viviendas, sin importar si se es parte de un grupo poblacional protegido;
- fomentar viviendas que sean estructuralmente asequibles y que puedan ser utilizadas por todos, incluidos quienes tienen discapacidades; y
- promover que se cumpla con las normas de no discriminación que dicta la FHA.

Guía, páginas 1-3.

En lo que respecta al proceso de Análisis de Impedimentos (AI), la Guía define “impedimentos” como toda acción, omisión o decisión que se toma con base en la pertenencia a una clase protegida y que restringe la elección de vivienda o la disponibilidad de elecciones de vivienda o bien toda acción, omisión o decisión que tenga tal efecto. Guía, páginas 2-17. En lo que refiere al proceso propiamente dicho, la Guía exige que se revisen las leyes, las normas, las políticas y los procedimientos estatales que tengan impacto sobre la vivienda; las condiciones públicas y privadas que afecten la elección de una vivienda equitativa; y la disponibilidad actual de viviendas asequibles y accesibles. Guía, páginas 2-7.

SECCIÓN 2: PROCESO DE PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD

El Departamento de Asuntos Comunitarios le ofreció al público varias oportunidades para participar en el desarrollo de su Análisis de Impedimentos 2015-2019. El proceso de participación del público incluyó lo siguiente:

Audiencia pública y período de comentarios

El 24 de abril de 2015 tuvo lugar una audiencia pública para solicitar que el público aportara su percepción en cuanto a los impedimentos. El 30 de julio de 2015 a las 10 AM se celebró una audiencia pública sobre el documento preliminar del Análisis de Impedimentos en el edificio del Departamento de Asuntos Comunitarios en Trenton, un lugar que resulta conveniente para llegar en transporte público y que, a la vez, es accesible para las personas con discapacidad. El anuncio en el que se comunicaba la celebración de la audiencia y el período de comentarios del público fue publicado en el sitio Web del Departamento de Asuntos Comunitarios el 16 de julio de 2015. Además, se difundió un aviso por correo electrónico a más de 3,000 organismos con y sin fines de lucro, gobiernos locales, y demás interesados a lo largo y a lo ancho del estado; posteriormente se enviaron correos electrónicos de seguimiento para alentar la participación. El documento preliminar estuvo publicado en el sitio Web durante un período de 30 días para recibir comentarios del público. Se ofrecieron servicios o instalaciones especiales para quienes no hablaban inglés o para las personas con discapacidades, según cada necesidad. Se aceptaron comentarios por escrito hasta el 17 de agosto de 2015. El Estado consideró todos los comentarios recibidos por escrito o expresados en forma verbal durante la audiencia pública. Los comentarios por escrito se enviaron al Departamento de Asuntos Comunitarios (*Department of Community Affairs*) de Nueva Jersey, PO Box 051, Trenton, NJ 08625-0051. En la Sección 5 de este Análisis de impedimentos se incluye un resumen de todos los comentarios recibidos y de las respuestas dadas por el Departamento.

Encuesta de la Vivienda Equitativa

El 8 de junio de 2015, se publicó una encuesta en el sitio Web del Departamento de Asuntos Comunitarios para recabar contribuciones del público sobre los temas de la vivienda equitativa. Asimismo, se difundieron numerosas notificaciones vía correo electrónico a más de 3,000 organizaciones con y sin fines de lucro, gobiernos locales y demás interesados de todo el estado. La encuesta fue respondida por ciento cincuenta y tres (153) agencias e individuos. En el Apéndice B se presenta un informe con los resultados completos de la encuesta.

SECCIÓN 3: ANÁLISIS

El escenario económico y de viviendas de Nueva Jersey ha cambiado drásticamente desde que el Estado elaboró su último Análisis de Impedimentos al Acceso Equitativo a la Vivienda Sin Obstáculos Discriminatorios (*Analysis of Impediments to Fair Housing Choice*) en 2011. Al año siguiente, Nueva Jersey fue víctima de una catastrófica tormenta con inundaciones que afectaron a cientos de miles de hogares a lo largo del Estado. A la vez, el Estado ha experimentado una lenta recuperación económica

de la “gran” recesión que golpeó a la nación en 2008. Considerando este panorama, este análisis proporciona un contexto socioeconómico sobre el acceso a la elección equitativa de la vivienda mediante un análisis integral en el campo demográfico, económico, de ocupación habitacional y de la vivienda equitativa. También examina minuciosamente el impacto de la súper tormenta Sandy sobre las viviendas desde la perspectiva de las concentraciones de los grupos protegidos a nivel estatal y federal en los condados que se vieron afectados con mayor severidad por esta tormenta. El análisis se concentra primordialmente en el período comprendido entre 2010 y 2013, que es el período posterior al que examinó el Estado en el último Análisis de Impedimentos de 2011.

A efectos de reflejar de modo integral y preciso el panorama del acceso a la elección de la vivienda en Nueva Jersey, se utiliza una variedad de fuentes de datos de carácter federal. Entre ellos se incluyen el Censo Decenal de la Oficina de Censos de los Estados Unidos, la Encuesta Comunitaria Estadounidense y productos de datos de Permisos de Construcción, datos de la Ley de Divulgación de Hipotecas Residenciales de la Oficina de Protección Financiera al Consumidor, datos de FEMA, www.data.gov y mapas CDP del HUD, Sección 8 y las bases de datos de LIHTC. Las fuentes arrojan datos sobre la demografía, los ingresos, la pobreza, la vivienda y la carga de su costo, condiciones de vivienda, las prácticas de préstamos hipotecarios, entre otras variables. También se utilizan fuentes de datos estatales que provienen del Departamento de Asuntos Comunitarios, de la División de Derechos Civiles, del Departamento de Banca y Seguros y del Departamento de Trabajo y Desarrollo Laboral para proporcionar el contexto del que no se dispone en las fuentes federales, particularmente con respecto a los juicios de ejecución hipotecaria, quejas por discriminación de vivienda, y unidades de vivienda subvencionadas por el Estado. . Cabe mencionar que se añadió contexto adicional de tomado de estudios recientes estatales y nacionales que han examinado las tendencias que impactan sobre el acceso a la vivienda.

En la publicación del Análisis de Impedimentos a Acceso Equitativo a la Vivienda Sin Obstáculos Discriminatorios, correspondiente al año 2011 del Estado, encontrará numerosos conjuntos de datos adicionales:

- Las Estimaciones quinquenales de la Encuesta Comunitaria Estadounidense (*American Community Survey, ACS*) 2009-2013 ofrecen información detallada sobre los aspectos sociales, demográficos, económicos y de vivienda a nivel municipal y a nivel de distrito censal
- Las Estimaciones a 1 año de la Encuesta Comunitaria Estadounidense (*American Community Survey, ACS*) de 2013 ofrecen estimaciones anuales para localidades de más de 65,000 habitantes
- Los datos correspondientes a la Estrategia Integral para la Asequibilidad de Viviendas de 2012 (*Comprehensive Housing Affordability Strategy, CHAS*), que se basan en la ACS de 2007-2011

Este análisis incorpora estas fuentes actualizadas y logra un muestreo instantáneo de los factores demográficos y económicos que afectan el acceso a la vivienda en Nueva Jersey.

La encuesta ACS de la Oficina de Censos de los Estados Unidos arroja estimaciones de unidades de viviendas que se emplean a lo largo de todo el informe. Cabe destacar que las fuentes de datos derivadas del Estado sugieren que desde 2010, las unidades de vivienda de Nueva Jersey son aproximadamente 7,900 unidades más que las que indican los datos del Censo; ello se debe a la diferencia en las metodologías al tabular las adiciones de las unidades de vivienda. Aunque los datos del Estado representan con más precisión el cambio en las cifras de unidades de vivienda en Nueva Jersey, se utilizan las estimaciones de unidades de vivienda de la encuesta ACS a lo largo de todo este análisis, a fines de lograr consistencia con otras mediciones de vivienda informadas en el Censo.

Para el análisis de los datos, se procedió a transformar y resumir los datos de modo que las tasas, porcentajes e índices se generen para arribar a comparaciones geográficas precisas con los datos de la nación y entre condados dentro del Estado.

Para complementar el análisis de datos cuantitativos, se llevó a cabo una encuesta de la vivienda equitativa para obtener el valioso aporte de opinión de los ciudadanos y de los interesados sobre los desafíos clave que impone la vivienda equitativa en el Estado. Con esto se añade una dimensión cualitativa al examen que incorpora perspectivas individuales, sentimientos y experiencias a la elección equitativa de la vivienda a lo largo y a lo ancho de Nueva Jersey.

Este análisis se complementa con mapas que ilustran la dimensión espacial de las tendencias que generan un impacto sobre el acceso equitativo a la vivienda sin obstáculos discriminatorios, en especial, sobre las poblaciones más vulnerables del Estado. Si bien, cuando es posible, se utilizan geografías similares en comparaciones interanuales, los distritos censales de 2000 y 2010 y posteriores no son directamente comparables entre sí porque la Oficina de Censos cambió los límites de los distritos censales entre los Censos Decenales de 2000 y 2010. Aunque las estimaciones a 1 año de la Encuesta Comunitaria Estadounidense representan los datos más recientes de que se dispone, no están disponibles a nivel de distrito censal y, por lo tanto, los mapas generalmente recurren a las Estimaciones quinquenales de la Encuesta Comunitaria Estadounidense (American Community Survey, ACS) 2009-2013. En los rangos del mapa se incluye el promedio estatal como punto de referencia; aquellos rangos que se ubican por encima y por debajo de ese punto de referencia denotan concentraciones altas o bajas. El primer intervalo comienza con cero por ciento y el intervalo final termina con el máximo valor de los datos que se manejan.

Al trazar un mapa de las concentraciones raciales y étnicas del Estado, núcleos de pobreza, patrones de segregación y prácticas de préstamo, es posible observar de qué modo los cambios demográficos, las fuerzas de mercado y la discriminación afectan el acceso a la vivienda en Nueva Jersey, en especial para las personas de color, personas con discapacidad, los pobres y los ancianos. El análisis afianzará la comprensión de las dinámicas que influyen los mercados inmobiliarios del Estado con la meta de recabar información para adoptar medidas efectivas que fomenten una mayor elección de vivienda.

En suma, se utilizaron varios abordajes analíticos sobre los datos tomados de una variedad de fuentes, con lo que se creó una visión integral de los impedimentos a la elección de una vivienda equitativa en Nueva Jersey.

RESUMEN DEMOGRÁFICO

Tendencias de población

La población del Estado ha crecido en 485,000 habitantes, lo que equivale a 5.8 por ciento desde 2000, una tasa que asciende aproximadamente a un 0.45 por ciento anual. La mayoría del crecimiento poblacional del estado desde el año 2000 ha tenido lugar en los condados de Middlesex, Ocean, Hudson, y Bergen, en las regiones noreste y central del Estado, aunque el crecimiento en el Condado de Ocean ha bajado considerablemente desde 2010. Los condados de Cape May y Essex han visto disminuir su población desde 2000. La Tabla 1 del Apéndice A exhibe los cambios de población en el Estado desde 2000 a 2013.

Desde el año 2000, Nueva Jersey se ha convertido en un estado mucho más diverso en el aspecto racial. Las minorías raciales, que incluyen a los afroamericanos, asiáticos y otros grupos raciales que difieren de los blancos, ascendieron del 24.9 por ciento de la población del Estado en 2000 al 31.8 por ciento en 2013. El aumento en la población asiática representó la gran mayoría de este crecimiento, constituyendo el 67 por ciento. El ascenso en la población asiática del estado excede la media nacional en casi 11 puntos porcentuales. Los condados de Bergen, Hudson y Middlesex ostentan la mayor parte de los incrementos de la población asiática del Estado. Todas las demás categorías de grupos raciales también han crecido, a excepción de las pequeñas poblaciones de los indios americanos y nativos de Alaska y nativos hawaianos y otras poblaciones isleñas del Pacífico.

Desde el año 2000, la población hispana del Estado ha crecido en más del 50 por ciento, lo que refleja la tendencia nacional. Los condados de Essex, Middlesex, Passaic y Union representan la mayoría del crecimiento poblacional hispano en el Estado. La cantidad de blancos no hispanos en el Estado se ha reducido en un 8.2 por ciento desde el año 2000. Las Tablas 2 y 3 del Apéndice A muestran el cambio porcentual en la población de los grupos raciales y étnicos dentro del Estado entre 2000 y 2013.

Los Mapas 1 a 10 del Apéndice A exhiben las concentraciones porcentuales de los principales grupos raciales y étnicos del Estado en el año 2000 y para el período comprendido entre el 2009 y el 2013.

La proporción de ciudadanos de la tercera edad va en ascenso dentro de la población de Nueva Jersey. La población mayor de 65 años de Nueva Jersey (aproximadamente 1.3 millones o 14.4 por ciento de la población total), se ha incrementado en alrededor de 171,000 o 15.4 por ciento desde el año 2000. Ello equivale a un incremento promedio anual de 13,175 personas por año. Entre los años 2000 y 2013, el porcentaje de la población de 65 años y más aumentó en un 1.2 puntos porcentuales. No obstante, este incremento es inferior en 0.6 puntos porcentuales al de la nación en su conjunto. En efecto, el crecimiento de la población de la tercera edad en Nueva Jersey se ha rezagado y desde el año 2000 solo ha aumentado 15.4 por ciento en comparación con el 27.6 por ciento a escala nacional.

Tendencias inmigratorias

Casi todo el crecimiento poblacional del Estado desde el año 2000 se remonta a la migración de inmigrantes extranjeros. Los inmigrantes extranjeros representaron el 92.7 por ciento de los aumentos poblacionales del Estado desde el 2000. El impulso primordial del crecimiento poblacional de Nueva Jersey proviene en mayor medida de la inmigración extranjera que en el resto del país. Sin este crecimiento aportado por la población nacida en el extranjero, la población de Nueva Jersey habría subido solo un 0.4 por ciento durante el período de trece años comprendido entre el 2000 y el 2013. La mayor parte del crecimiento de la población de inmigrantes se ha dado en los condados de Bergen, Hudson, Mercer, Middlesex y Union; solo Middlesex representa el 19 por ciento de este crecimiento. De no haber sido por la relevancia de la inmigración en manos de los extranjeros, los condados de Atlantic, Camden, Essex, Mercer, Middlesex, Monmouth, Salem, Sussex y Warren, en realidad, habrían registrado una disminución en la población. La mayoría de estos nuevos inmigrantes (52.6 por ciento) llegaron desde América Latina y muchos de ellos se establecieron en los condados de Bergen, Essex, Mercer, Middlesex, y Union, condados todos ubicados en la región de North Jersey. Casi 4 de cada 10 (38.6 por ciento) provienen de Asia. La mayor parte de estos inmigrantes asiáticos se instalaron en los condados de Bergen, Hudson y Middlesex, en North Jersey. La Tabla 4 del Apéndice A muestra el cambio en la población del Estado nacida en el extranjero que se produjo entre los años 2000 y 2013.

Dado que se trata de un estado que sigue siendo atractivo para los inmigrantes, no es de sorprender que desde el año 2000 se haya incrementado la participación de los habitantes que no hablan inglés fluido en la población del Estado. El Condado de Middlesex ha sido testigo de los aumentos poblacionales más grandes en lo que refiere a personas con Dominio Limitado del Inglés desde el año 2000, seguido por los Condados vecinos de Union y Mercer.

Perfil poblacional

Los condados de Nueva Jersey con mayor densidad de población son Bergen, Essex, Middlesex y Hudson; se ubican en la parte norte del Estado y son considerados parte del área metropolitana de Nueva York. Los condados con menor densidad de población son Salem, Cape May y Cumberland, que se encuentran en el sur del Estado.

Al comparar su situación con la totalidad del país, Nueva Jersey tiene una participación mucho más relevante de asiáticos y una participación levemente mayor tanto de afroamericanos como de individuos que se describen a sí mismos como de “alguna otra raza”. Los condados de Middlesex, Somerset, Hudson y Bergen tienen las concentraciones proporcionales más grandes de asiáticos; por su parte, Essex, Cumberland, Camden, Mercer y Union tienen las concentraciones más grandes de afroamericanos y cada uno de estos condados registra al menos seis puntos porcentuales por encima del promedio estatal. Los condados de Sussex, Ocean, Hunterdon, Cape May y Warren tienen las concentraciones poblacionales más altas de blancos, con más del 20 por ciento por sobre el promedio

estatal. Los individuos multirraciales se encuentran más generalmente en los condados de Passaic, Hudson, Cumberland y Atlantic. La Tabla 5 del Apéndice A muestra la población del Estado diferenciada por raza y por condado en 2013.

Cuando se examinan todas las personas blancas, incluidos los hispanos que se identifican como blancos, la población de las personas blancas del Estado asciende al 68.2 por ciento del total, algo más dos tercios de la población del Estado. La cantidad de habitantes blancos no hispanos ha disminuido y en la actualidad componen el 57.3 por ciento de la población del Estado. Los hispanos constituyen el 18.9 por ciento de la población del Estado y cuentan con su representación más sólida en los condados de Hudson, Passaic y Union. La Tabla 6 del Apéndice A muestra la población del Estado según pertenencia al grupo hispano/latino y por condado en el año 2013.

Cuando se comparan, por un lado, la población nativa y, por el otro, la población extranjera, Nueva Jersey tiene una concentración más alta de inmigrantes que el resto del país. Dichas concentraciones presentan sus niveles más altos en los condados de Hudson, Middlesex, Bergen, Union y Passaic, todos condados urbanos o suburbanos en la parte norte del Estado. La Tabla 7 del Apéndice A muestra las poblaciones nativas y las nacidas en el extranjero diferenciadas por condado en el año 2013.

Demografías por edades

Los individuos en la franja etaria de 18 a 64 conforman la vasta mayoría de la población del estado. Como ya se observó anteriormente, el 14.4 % de la población supera los 65 años de edad. Las concentraciones más elevadas de habitantes de la tercera edad se encuentran, en particular, en los condados de Ocean, Middlesex y Burlington, como se observa en el Mapa 11 incluido en el Apéndice A. La Figura 1 del Apéndice A ilustra la población del Estado por franja etaria en 2013.

Dominio del inglés

El porcentaje de personas que no hablan inglés con fluidez supera por tres puntos porcentuales el promedio nacional. Casi uno de cada cuatro residentes en el condado Hudson y algo más de un residente de cada cinco en el condado Passaic no hablan inglés con fluidez.

Los residentes del Estado que no tienen un manejo fluido del inglés se concentran en alto grado en los condados urbanizados de la región noreste de North Jersey, como queda ilustrado en la Tabla 8 y en el Mapa 12 que se presentan en el Apéndice A.

El español es, por lejos, el idioma que se habla con más frecuencia en los hogares; a una distancia considerable, lo siguen el chino y el portugués. Los idiomas de Asia Oriental se hablan más comúnmente en los condados de Atlantic, Bergen, Camden, Mercer, Middlesex, Monmouth, Morris y Somerset; por su parte, los idiomas europeos se hablan con mayor regularidad en los condados restantes. La Tabla 9 que se encuentra en el Apéndice A exhibe los tres idiomas extranjeros que se hablan con mayor asiduidad en los hogares, diferenciados por condado.

Análisis

Nueva Jersey sigue siendo un lugar muy atractivo para vivir, trabajar y formar una familia. El Estado continúa sosteniendo un crecimiento en su población y es un destino seductor para los inmigrantes extranjeros, en especial para los países de Asia y de América Latina. Los inmigrantes extranjeros representaron el 92.7 % de los aumentos poblacionales del Estado desde 2000. En la actualidad, el 21.6 % de los residentes del Estado han nacido en el extranjero. El motor de la mayoría de este crecimiento y de esta inmigración se encuentra en la región urbanizada del noreste de Nueva Jersey, sobre la orilla opuesta a la Ciudad de Nueva York. A causa del incremento en la inmigración, se ha agrandado la población de residentes que no dominan el inglés con fluidez y para quienes se dificulta el proceso de comprar y rentar una vivienda. En términos generales, los residentes del Estado que han nacido en el extranjero también perciben ingresos más bajos que los de la población nativa, lo que sugiere que se enfrentan a mayores desafíos a la hora de contar con el dinero necesario para acceder a una vivienda adecuada. Ha de mencionarse que es muy probable que los inmigrantes caigan por debajo de la línea de la pobreza lo que, a su vez, indicaría que se encuentra en crecimiento la cantidad de hogares con elecciones limitadas de vivienda. El ascenso cuantitativo de la población extranjera ha ido de la mano de un aumento en la tasa de pobreza entre los inmigrantes, que se hace más visible en los vecindarios de pobreza concentrada de las ciudades más pobres del Estado. En los condados rurales de South Jersey, si bien hay menos inmigrantes, sus ingresos son los más bajos y las tasas de pobreza en este grupo son las más altas. La brecha más amplia entre los ingresos de los hogares extranjeros y nativos se da en el noreste urbano de Nueva Jersey.

Impedimentos pasados y acciones pasadas

Dominio limitado del inglés

En su AI de 2011, el DCA identificó la falta de dominio del idioma inglés por parte de ciertos residentes del Estado y la definió como un impedimento para la elección de una vivienda equitativa. Este problema persiste hasta hoy, a pesar de las diversas medidas que el Estado ha implementado para darle solución. Como ya se detalló, Nueva Jersey sigue representando un destino atractivo para los nuevos residentes, donde los inmigrantes extranjeros conforman una gran parte de los incrementos recientes de población. Para las personas que carecen de dominio del idioma inglés, todos los aspectos del proceso de alquiler o compra de una vivienda se tornan más difíciles, a la vez que la posibilidad de discriminación aumenta.

En 2011, el DCA recomendó que se revisara la política LEP vigente tanto para el Programa de Asistencia para el Pago de la Renta como para el Programa de Vales para la Elección de Viviendas; esta política delineaba los procedimientos orientados a dar respuesta a las barreras de idioma a las que se enfrentaban los solicitantes y los participantes del programa. En efecto, el DCA revisó la política y la

mantuvo sin cambios. Además, el DCA sugirió el uso de un servicio de traducción (Language Line) para ayudar a explicar los requisitos del programa y responder a las preguntas. En la actualidad, estos servicios de traducción están a disposición de quienes buscan servicios en una oficina anexa y quienes indiquen que necesitan ayuda debido a la falta de dominio del idioma inglés.

A ello se suma que, al administrar los fondos para la Recuperación de Desastres provenientes de las Subvenciones para el Desarrollo Comunitario en Bloque (*Community Development Block Grant*) en los nueve condados de Nueva Jersey que quedaron más afectados por la súper tormenta Sandy, el DCA llevó adelante el análisis obligatorio de cuatro factores a fin de contribuir a garantizar un acceso significativo para la población con dominio limitado del idioma inglés. Las conclusiones se describen en detalle en este AI y sirven como aporte para el Plan de Acceso al Idioma del DCA y los esfuerzos de extensión y divulgación.

A la luz de la adopción de políticas de acceso al idioma para los programas de CDBG-DR, el DCA planea completar un nuevo análisis de LEP de cuatro factores para identificar las necesidades de traducción en los programas que operan en el balance de los condados del Estado y que no se incluyeron en el análisis LEP que se realizó sobre nueve condados luego del paso de la tormenta Sandy. Tras completar dicho análisis, el DCA procederá a la publicación de las políticas y procedimientos LEP modificados para esos programas.

Concentración racial y étnica en las viviendas:

En los AI previos, el DCA enumeró como uno de los impedimentos la concentración de núcleos familiares raciales y étnicos en ciertas áreas del Estado. La edición 2011 del AI propuso una serie de recomendaciones con el propósito de dar respuesta a este tema.

En primer lugar, el DCA recomendó que se abriera una lista de espera para 100 vales SRAP que se utilizarían como sigue: 25 en cada uno de los siguientes condados: Hunterdon, Ocean, Sussex y Warren. Se procedió según la recomendación.

En segundo lugar, el DCA propuso que se fomentara una zonificación residencial con mayor densidad de población en las áreas de desarrollo inmobiliario orientadas al transporte público. El DCA lo ha logrado a través de la Fuerza de Tareas para el Transporte Público (Transit Village Task Force), de la que participan múltiples agencias.

Además, el DCA recomendó que el Estado ayudara a promover el desarrollo de comunidades de ingresos mixtos en vecindarios con alto nivel de oportunidades. A efectos de dar cumplimiento a esta recomendación, en 2011 el DCA creó su Oficina de Servicios de Planificación Local (*Office of Local Planning Services*). En su trabajo conjunto con los municipios, el personal de la Oficina se desempeña como planificadores de consultoría y promueve principios de planificación sólidos, incluidos los desarrollos mixtos para los hogares de bajos ingresos en áreas apropiadas que ofrezcan más oportunidades.

El DCA también recomendó que la División de Derechos Civiles (*Division of Civil Rights, DCR*) continúe utilizando su Informe de Vivienda Múltiple para identificar patrones potenciales de discriminación, que luego puedan volcarse en la investigación. Esta recomendación también se ha implementado, ya que el DCR continúa utilizando el Informe a tal efecto. Vale destacar que, en la actualidad, el DCR dirige actividades educativas de extensión y divulgación que se centran en la temática de la discriminación en todas las facetas de la vivienda. El DCR y el DCA tienen por meta explorar la posibilidad de emprender en el futuro una acción coordinada en este aspecto.

Paso seguido, el DCA propuso que el Estado brindara información vinculada con la disponibilidad de inmuebles en venta y en alquiler en toda la extensión del Estado. Al día de hoy, esta información se está divulgando a través del sitio Web bilingüe del Centro de Recursos de Vivienda de Nueva Jersey (*New Jersey Housing Resource Center*) que opera la HMFA.

Por último, el DCA observó que debía continuar garantizando que todos los fondos de desarrollo se destinaran a proporcionar beneficios y oportunidades a todas las personas, con independencia de que pertenecieran a un grupo protegido; para ello, han de supervisarse todos los proyectos de los beneficiarios de subvenciones y todos los archivos de los programas en ejecución; el DCA sigue garantizando que todos sus programas de financiamiento operen a tal fin.

Por lo tanto, el DCA ha adoptado medidas para implementar cada una de las recomendaciones planteadas en su AI de 2011 para dar respuesta al impedimento de la concentración racial y étnica; debe resaltarse que estas actividades se sostienen hasta el día de hoy.

Áreas de preocupación

- Si bien la fuerte migración extranjera aumenta la diversidad racial del Estado, a su vez, ha traído desafíos en los niveles de ingreso, de dominio del idioma inglés y aislamiento vecinal al momento de elegir la vivienda.

Impedimento: Dominio limitado del idioma inglés; concentración de la vivienda en áreas con altos niveles de pobreza; concentraciones raciales y étnicas.

SEGREGACIÓN/INTEGRACIÓN Y ÁREAS DE POBREZA RACIAL Y ÉTNICAMENTE CONCENTRADAS (R/ECAP):

Patrones históricos

Los patrones históricos de urbanización y suburbanización dieron como resultado la concentración de los grupos raciales y étnicos del Estado, que se nuclearon en áreas geográficas separadas y bien diferenciadas. Históricamente, las opciones de vivienda de muchas de las minorías étnicas y raciales se han visto limitadas por varias razones, por lo que se vieron obligadas a establecerse en áreas de alta pobreza y bajos niveles de oportunidad. En otros casos, la migración de varios grupos raciales y étnicos hacia determinadas ciudades y vecindarios dentro del Estado produjo áreas segregadas, en gran parte,

por elección propia. Una de las consecuencias de estas tendencias se refleja en la segregación escolar. La Universidad de California elaboró en 2013 un estudio sobre el Proyecto de Derechos Civiles (*Civil Rights Project*) en el que queda de manifiesto que los estudiantes afroamericanos e hispanos de las escuelas urbanas de Nueva de Jersey representan una mayoría abrumadora; por el contrario, los estudiantes de las escuelas suburbanas son en gran parte blancos.¹ Los estudiantes afroamericanos e hispanos también tienen una mayor probabilidad de asistir a escuelas con poblaciones estudiantiles de bajos ingresos que los estudiantes blancos. Un estudio publicado por la Universidad de Rowan advirtió que los patrones de desarrollo del Estado han producido segregación de la vivienda desde 1970, una tendencia que es probable que continúe.² En vista de este antecedente, es necesario examinar la composición demográfica del Estado en relación con los patrones de segregación y con los cambios en estos patrones a lo largo del tiempo.

Índice de Disimilitud

El índice de disimilitud mide la cantidad de segregación entre dos grupos raciales o étnicos dentro un área geográfica dada. Más precisamente, mide la uniformidad en la concentración proporcional de un grupo en relación con el otro, comparando los vecindarios del Estado. Una calificación de 50 puntos en el índice de disimilitud significaría que el 50 por ciento de uno de los grupos necesitaría mudarse para que ese vecindario se equipare en cuanto a la composición racial/étnica del área en que está inserto.

El HUD considera que cuando el índice de disimilitud arroja una calificación de 55 puntos o más, debe considerarse como evidencia de una alta segregación; las puntuaciones de entre 40 y 55 indican segregación moderada; y las puntuaciones por debajo de 40 son reflejo de una baja segregación.

Con estos criterios, el índice de disimilitud del Estado para las personas asiáticas y para las minorías en general se consideraría “moderado”, mientras que el índice para los afroamericanos e hispanos se consideraría “alto”.

Tabla 10: Índice de disimilitud por grupo racial/étnico, 2009-13

Grupo comparado con población blanca no hispana	Porción de la población	Índice de Disimilitud
Grupos minoritarios	30.8 %	53.7
Afroamericanos	13.6 %	66.8
Asiáticos	8.6 %	51.1
Hispanos	18.2 %	57.9

Fuente: Oficina de Censos de los Estados Unidos (U.S. Census Bureau), Estimaciones quinquenales de la Encuesta Comunitaria Estadounidense de 2009-13

¹Greg Flaxman, John Kuscera, Gary Orfield, Jennifer Ayscue y Genevieve Siegel Hawley. 2013. “A Status Quo of Segregation: Racial and Economic Imbalance in New Jersey Schools, 1989-2010”. University of California Civil Rights Project.

²John Hasse, John Reiser y Alexander Pichacz. 2011. *Evidence of Persistent Exclusionary Effects of Land Use Policy within Historic and Projected Development Patterns in New Jersey: A Case Study of Monmouth and Somerset Counties*. Rowan University.

Cuando se examina cada condado, Essex, Passaic, Union y Camden, que son relativamente urbanos, son los más segregados en cuanto a grupos minoritarios y las personas blancas no hispanas; por su parte, los condados de Sussex y Warren, de perfil rural y ubicados en el cuadrante noroeste del Estado, presentan pocos grupos minoritarios y son los menos segregados. Cuando se consideran a los afroamericanos, el mayor grupo minoritario, y a las personas blancas no hispanas, los niveles más altos de segregación se dan en la zona norte de Nueva Jersey en los condados de Essex y Passaic; los niveles más bajos de segregación se registran en los condados suburbanos de Warren, Gloucester, y Morris, netamente rurales y suburbanos.

En el caso de los asiáticos, estos se encuentran más segregados que los blancos no hispanos en los condados de Passaic, Essex y Camden, que están en gran medida urbanizados; esta segregación es la más baja en los condados de Sussex, Hunterdon, Warren, Ocean y Gloucester, de carácter relativamente rural y suburbano.

Tabla 11: Índices de disimilitud en cada condado por grupo racial/étnico, 2000-2013

Fuente: Oficina de Censos de los Estados Unidos (U.S. Census Bureau), Censo Decenal de 2000, Estimaciones quinquenales de la Encuesta Comunitaria Estadounidense de 2009-13

Desde 2000, el Estado ha disminuido sus niveles de segregación en la mayoría de los grupos raciales. La segregación de grupos minoritarios/personas blancas no hispanas ha disminuido en el Estado; el descenso más significativo se registra en los condados de Cape May, Burlington y Atlantic, en el sur. La segregación solo ha aumentado en los condados de Bergen, Cumberland, Hudson, Hunterdon, Sussex y

Warren, muchos de los cuales están en la región norte de Nueva Jersey. La segregación entre los afroamericanos y las personas blancas no hispanas también está en declive; la disminución más relevante se registra en los condados de Cape May, Burlington y Atlantic, en la zona sur; por el contrario, la segregación aumenta en los condados de Sussex, Cumberland, Hunterdon, Warren, Salem y Mercer.

Si se analiza la totalidad del Estado, únicamente se ha incrementado la segregación entre asiáticos/blancos no hispanos; es probable que la raíz de este problema se encuentre en el extraordinario crecimiento en la población inmigrante asiática en el Estado, que desde el año 2000 ha gravitado hacia los vecindarios predominantemente asiáticos en el norte de Nueva Jersey. La segregación entre asiáticos/blancos no hispanos disminuyó en los condados suburbanos de Atlantic y Ocean, a la vez que registró un incremento significativo en los condados urbanizados de Essex, Passaic y Union, en el noreste de Nueva Jersey.

A nivel estatal, la segregación entre hispanos/blancos no hispanos ha ido en disminución desde 2000. Si se analiza la situación de cada condado, la segregación entre hispanos/blancos no hispanos es la más elevada en los condados de Cape May, Atlantic y Camden, todos ellos ubicados en el sur de Nueva Jersey; por el contrario, esta segregación es la más baja en los condados de Union, Sussex y Hunterdon, en la región norte del Estado. Desde el año 2000, la segregación entre hispanos y blancos no hispanos ha registrado su caída más relevante en los condados de Union, Passaic y Essex, mientras que avanza con mayor celeridad en los condados de Cape May, Ocean, Sussex y Gloucester.

En la tabla que se presenta a continuación, se traza una comparación de los niveles de segregación racial entre, en primer lugar, el estado de Nueva Jersey y sus ciudades y, en segundo lugar, otros estados y sus ciudades aledañas. Los valores más elevados indican niveles más altos de segregación racial y étnica, mientras que los valores más bajos reflejan niveles inferiores de segregación.

Tabla 12: Comparación entre la segregación en NJ y estados y ciudades aledaños, 2009-13

Ciudad/Estado	Minoría/Blancos no hispanos	Afroamericanos/Blancos no hispanos	Asiáticos/Blancos no hispanos	Hispanos/Blancos no hispanos
Comparación por estado				
Nueva Jersey	53.7	66.8	51.1	57.9
Pensilvania	59.2	71.0	57.0	59.4
Nueva York	66.1	77.4	61.5	65.6
Delaware	37.2	43.8	44.8	40.9
Comparación por ciudad				
Newark	57.6	71.1	64.9	46.7
Jersey City	31.0	55.6	28.8	33.4
Paterson	48.5	58.8	49.4	44.0
Elizabeth	31.4	41.4	39.8	24.7
Trenton	42.0	51.6	47.5	31.9
Camden	32.2	38.8	51.1	31.3
Filadelfia, PA	65.4	73.5	47.0	62.7
Allentown, PA	40.4	38.7	36.3	36.8
Reading, PA	29.1	26.5	50.4	31.8
Scranton, PA	36.2	42.3	56.7	31.3
Wilmington, DE	57.3	58.7	41.0	54.4
Nueva York, NY	65.3	81.1	53.4	65.5
Hartford, CT	43.3	57.1	47.5	39.6
Promedio de principales ciudades de NJ	40.5	52.9	46.9	35.3
Promedio de ciudades aledañas	48.2	54.0	47.4	46.0
Diferencia	-7.7	-1.1	-0.5	-10.7

Fuente: Oficina de Censos de los Estados Unidos (U.S. Census Bureau), Estimaciones quinquenales de la Encuesta Comunitaria Estadounidense de 2009-13

Si se lo compara con los estados vecinos, Nueva Jersey siempre exhibe niveles de segregación más bajos en todos los grupos en contraposición a Pensilvania y Nueva York; solo registra niveles más elevados en comparación con Delaware. Asimismo, el promedio de las ciudades de Nueva Jersey refleja que están menos segregadas en todos los criterios medidos. La segregación entre los grupos minoritarios/blancos no hispanos es en particular baja si se la compara con los niveles de las ciudades aledañas. Si se contrasta con los estados y ciudades vecinos, la segregación entre hispanos/blancos no hispanos es relativamente modesta en el territorio de Nueva Jersey y entre sus principales ciudades. La segregación existente en Nueva Jersey entre hispanos/blancos no hispanos es inferior a la que se registra en Nueva York y Pensilvania; en paralelo, las principales ciudades del Estado están considerablemente menos segregadas que las principales ciudades de los estados vecinos. Al considerar la segregación racial y étnica de modo integral, se aprecia que es inferior en Nueva Jersey que en otras partes de la región del Atlántico Medio. Los Mapas 14 a 16 del Apéndice A muestran la segregación racial y étnica en las ciudades de Nueva Jersey y la contrasta con las principales ciudades de los estados vecinos.

Los niveles de segregación entre los residentes de Nueva Jersey nativos y nacidos en el extranjero son más bajos que los niveles de segregación entre los grupos raciales y étnicos. Para alcanzar un equilibrio entre residentes nativos e inmigrantes en todos los vecindarios del Estado, sería preciso que el 37.9 por ciento de la población inmigrante se mudara. La segregación entre nativos/inmigrantes ha disminuido ligeramente desde el año 2000 y este declive se aprecia más significativamente en los condados de Atlantic y Hudson. No obstante, ha de mencionarse que ha aumentado de manera drástica en el condado Cape May: desde el cuarto lugar más bajo que ocupaba en 2000, ha pasado al puesto más alto en 2013. Ello se debe en gran medida a la afluencia de inmigrantes provenientes de América Latina. A lo largo del período de trece años estudiado, los inmigrantes provenientes de Latinoamérica aumentaron su número en más del doble en el condado de Cape May; los nuevos inmigrantes se establecieron en vecindarios específicos en las ciudades de Ocean City, Wildwood y en los municipios de Lower y Middle.

Tabla 13: Índice de disimilitud entre nativos/inmigrantes, 2000 - 2013

	2000	2013	Cambio 2000-2013
Nueva Jersey	39.5	37.9	-1.7
Atlantic	36.8	32.3	-4.5
Bergen	26.0	26.4	0.4
Burlington	20.2	23.9	3.7
Camden	30.8	31.1	0.3
Cape May	18.2	36.8	18.6
Cumberland	35.3	36.4	1.1
Essex	30.6	28.2	-2.4
Gloucester	17.5	19.2	1.8
Hudson	31.1	27.4	-3.7
Hunterdon	14.9	17.1	2.2

Mercer	27.5	29.2	1.7
Middlesex	27.0	26.1	-0.9
Monmouth	24.7	31.1	6.4
Morris	27.5	28.7	1.2
Ocean	23.1	25.5	2.4
Passaic	30.6	29.3	-1.3
Salem	21.1	29.4	8.2
Somerset	22.7	20.4	-2.4
Sussex	14.0	19.3	5.3
Union	30.2	29.1	-1.1
Warren	20.9	23.4	2.6

Fuente: Oficina de Censos de los Estados Unidos (U.S. Census Bureau), Censo Decenal de 2000, Estimaciones quinquenales de la Encuesta Comunitaria Estadounidense de 2009-13

Índice de aislamiento

El índice de aislamiento compara en qué medida participa la población de un grupo racial o étnico de su población total en la población total del Estado con la participación que tiene en su vecindario. De este modo se mide el grado en que un grupo está concentrado en los vecindarios que domina y, por ende, el grado en que está aislado de los demás grupos. Esta medida difiere del índice de disimilitud, puesto que se concentra en el aislamiento con respecto a todos los demás grupos, y no solo con respecto a un grupo en particular.

Nueva Jersey tiene una puntuación relativamente alta en el índice de aislamiento para las minorías en general y para las personas blancas no hispanas. Para estos grupos, existe una probabilidad mayor al 50 por ciento de que vivan en vecindarios donde, en gran parte, conviven solo con su propio grupo. Con respecto al aislamiento de todas las minorías, los niveles son ligeramente más bajos para los afroamericanos y mucho más bajos para los asiáticos. Las personas asiáticas perciben ingresos considerablemente mayores a otros grupos minoritarios, lo que les da más opciones de vivienda en vecindarios más prósperos. No obstante, el índice de aislamiento para las personas asiáticas aumentó de 1.32 en el año 2000 a 23.5 en 2013, impulsado por la afluencia de inmigrantes asiáticos hacia vecindarios específicos, principalmente en los condados de Bergen, Hudson y Middlesex. El aislamiento hispano es menor que el de los blancos no hispanos, que están racialmente más aislados que cualquier otro grupo racial o étnico.

Tabla 14: Índice de aislamiento por grupo racial/étnico, 2013

Grupo	Porción de la población	Índice de aislamiento
-------	-------------------------	-----------------------

Grupos minoritarios	30.80 %	50.9
Afroamericanos	13.60 %	43,9
Asiáticos	8.60 %	23,5
Hispanos	18.20 %	41,0
Blancos no hispanos	58.50 %	73,4

Fuente: Oficina de Censos de los Estados Unidos (U.S. Census Bureau), Estimaciones quinquenales de la Encuesta Comunitaria Estadounidense de 2009-13

En el Estado se observa un descenso en la concentración de los grupos minoritarios en vecindarios específicos y ello encuentra su origen en una caída significativa del aislamiento de los afroamericanos, sin que se registre una mengua en la cantidad de residentes afroamericanos en Nueva Jersey. A la vez, el aislamiento de los asiáticos ha crecido como resultado de la concentración geográfica de los inmigrantes provenientes de Asia. En el caso de los hispanos, se ha producido un pequeño incremento en el aislamiento étnico desde el año 2000, también impulsado por la inmigración focalizada.

Tabla 15: Concentración en vecindarios dominados por una raza/etnia, 2000 - 2013

Grupo	2000	2013	Cambio
Minorías/Vecindarios minoritarios	50.7	49.0	-1.7
Afroamericanos/Vecindarios afroamericanos	48.2	41.2	-7.0
Asiáticos/Vecindarios asiáticos	2.0	9.5	7.5
Hispanos/Vecindarios hispanos	34.4	37.6	3.3

Fuente: Oficina de Censos de los Estados Unidos (U.S. Census Bureau); Censo Decenal de 2000; Estimaciones quinquenales de la Encuesta Comunitaria Estadounidense de 2009-13

Análisis geográfico

Áreas con concentración de minorías

La edición 2015 del Glosario de Términos del HUD describe un área con concentración de minorías como “un vecindario en el que el porcentaje de personas pertenecientes a una minoría racial o étnica particular es al menos un 20 por ciento mayor que el porcentaje total de la minoría en el área del mercado inmobiliario o, en el caso de un área metropolitana, cuando el porcentaje total de las personas pertenecientes a minorías en un vecindario supera el 50 por ciento de su población total”.³ En toda su extensión, el Estado de Nueva Jersey abarca varias áreas metropolitanas, por lo que el estándar de 50 por ciento es válido para la totalidad del Estado. La Tabla 16 del Apéndice A ilustra que, según este estándar, son 39 las municipalidades que se consideran áreas con concentración de minorías. Cinco de las municipalidades con los mayores niveles de concentración de poblaciones minoritarias se encuentran en los condados de Essex y Camden. Cabe destacar que las tres ciudades más grandes de Nueva Jersey (Newark, Jersey City y Paterson) cumplen con los parámetros para considerarse áreas con concentración de minorías.

³ HUD. 2015. 2015 Glossary of HUD Terms.

Los condados de Camden, Essex y Middlesex reúnen la mayor cantidad de áreas con concentración de minorías; en los condados de Cape May, Gloucester, Hunterdon, Ocean, Sussex y Warren no hay ningún área de este tipo. Dos tercios de las municipalidades del Estado con concentración de minorías se encuentran en la mitad norte de su territorio, mientras que el tercio restante se ubica en los condados de Camden, Burlington, Salem, Cumberland y Atlantic. En total, Passaic presentó en 2013 la tasa de pobreza concentrada más alta de cualquier condado, con un 33 por ciento. La Tabla 16 y el Mapa 13 del Apéndice A muestran la distribución geográfica de las áreas del Estado con concentración de minorías.

Pobreza racial y étnicamente concentrada

Generalmente, un área de pobreza concentrada se define como cualquier distrito censal con una tasa de pobreza de un mínimo de 40 por ciento.⁴ La mayoría de quienes viven en áreas de pobreza concentrada pertenecen a grupos minoritarios. Los afroamericanos conforman casi dos tercios de las minorías que viven en tales áreas. Si se reúnen los condados de Camden, Essex y Passaic se obtiene casi el 69 por ciento de la población total del Estado en situación de pobreza concentrada.

Los hispanos predominan en las áreas de pobreza concentrada en el condado de Passaic, seguido de los condados de Camden y Essex. Los blancos no hispanos que residen en áreas de pobreza concentrada tienen mayor presencia en los condados de Ocean y Middlesex; por su parte, las minorías no hispanas que viven en áreas de pobreza concentrada se asientan principalmente en los condados de Essex, Camden y Passaic en las ciudades de Newark, Paterson, Passaic y Camden. Ha de ponerse de relieve que el condado Ocean cuenta con una población significativa de judíos ortodoxos en Lakewood que es, en gran parte, pobre.

Tabla 17: Cantidad de personas en áreas de pobreza concentrada, por grupo racial, 2013

⁴U.S. Department of Housing and Urban Development. 2011. "Understanding Neighborhood Effects of Concentrated Poverty". *Evidence Matters*.

	Cant. en áreas pobreza concent.	Blancos en áreas pobreza concent.	Minorías en áreas pobreza concent.	Afroamer. en áreas pobreza concent.	Asiáticos en áreas pobreza concent.	Hispanos en áreas pobreza concent.	Blancos no hispanos en áreas pobreza concent.	Minorías no hispanas en áreas pobreza concentrada
New Jersey	103,479	32,215	71,264	46,471	2,566	43,379	12,773	47,327
Atlantic	5,961	1,641	4,320	3,013	530	1,723	913	3,325
Bergen	0	0	0	0	0	0	0	0
Burlington	0	0	0	0	0	0	0	0
Camden	18,704	2,075	16,629	9,480	84	9,418	547	8,739
Cape May	0	0	0	0	0	0	0	0
Cumberland	4,990	1,872	3,118	1,839	3	2,921	205	1,864
Essex	25,670	2,791	22,879	18,478	174	6,467	808	18,395
Gloucester	0	0	0	0	0	0	0	0
Hudson	992	43	949	949	0	30	33	929
Hunterdon	0	0	0	0	0	0	0	0
Mercer	3,163	582	2,581	2,189	158	729	127	2,307
Middlesex	7,780	5,635	2,145	591	1,062	2,393	3,653	1,734
Monmouth	2,378	753	1,625	1,314	0	992	48	1,338
Morris	0	0	0	0	0	0	0	0
Ocean	6049	5947	102	63	0	660	5317	72
Passaic	26,642	10,641	16,001	7,691	555	17,821	953	7,868
Salem	1150	235	915	864	0	225	169	756
Somerset	0	0	0	0	0	0	0	0
Sussex	0	0	0	0	0	0	0	0
Union	0	0	0	0	0	0	0	0
Warren	0	0	0	0	0	0	0	0

Fuente: Oficina de Censos de los Estados Unidos (U.S. Census Bureau), Estimaciones quinquenales de la Encuesta Comunitaria Estadounidense de 2009-13.

Las tasas de pobreza concentrada, que miden el porcentaje de los pobres que pertenecen a un grupo racial y que viven en un distrito censal con pobreza concentrada, son más elevadas para las minorías que para los blancos, separados por una diferencia de 9.4 puntos porcentuales. La tasa de pobreza concentrada correspondiente a los afroamericanos supera a las de todas las demás minorías en un 4 por ciento. Los asiáticos presentan una baja tasa de pobreza concentrada en comparación con todos los demás grupos raciales, incluidos los blancos. Las tasas de pobreza concentrada son más elevadas para los hispanos que para los blancos no hispanos, aunque son inferiores que las de los grupos minoritarios no hispanos. La tasa de pobreza concentrada correspondiente a los hispanos es más elevada en Passaic y, en menor medida, en Camden. En el caso de los blancos no hispanos, los condados de Middlesex y Ocean registran las tasas más altas; por su parte, los condados de Camden y Passaic presentan las tasas más altas de pobreza concentrada para las minorías no hispanas.

Tabla 18: Tasas de pobreza concentrada, por grupo racial, 2013

	Tasa de pobreza concentr.	Tasa pobreza concentr. Blancos	Tasa pobreza concentr. Minorías	Tasa pobreza concentr. Afroamer	Tasa pobreza concentr. Asiáticos	Tasa pobreza concentr. Hispanos	Tasa pobreza concentrada Blancos no Hispanos	Tasa pobreza concentrada Minorías no Hispanas
New Jersey	11.5%	6.9%	16.3%	20.3%	5.0%	13.8%	4.3%	16.5%
Atlantic	15.5%	9.1%	21.3%	26.5%	14.6%	17.0%	6.8%	22.5%
Bergen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Burlington	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Camden	28.4%	8.6%	40.0%	43.5%	3.3%	41.9%	2.9%	36.2%
Cape May	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Cumberland	19.6%	15.3%	23.6%	28.7%	1.7%	25.4%	2.8%	28.1%
Essex	20.2%	9.8%	23.2%	25.2%	6.9%	17.5%	5.5%	24.3%
Gloucester	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Hudson	0.9%	0.1%	1.8%	5.0%	0.0%	0.1%	0.2%	3.2%
Hunterdon	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Mercer	8.1%	3.4%	11.7%	14.5%	8.5%	6.3%	1.3%	13.2%
Middlesex	11.5%	12.8%	9.2%	6.7%	12.3%	8.3%	17.7%	9.6%
Monmouth	5.5%	2.7%	10.7%	15.5%	0.0%	9.1%	0.2%	13.2%
Morris	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ocean	10.2%	11.5%	1.4%	2.0%	0.0%	8.2%	11.5%	1.5%
Passaic	33.0%	28.4%	37.0%	41.8%	17.8%	39.1%	6.7%	37.8%
Salem	14.3%	4.8%	29.6%	34.8%	0.0%	18.5%	3.9%	30.1%
Somerset	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Sussex	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Union	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Warren	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

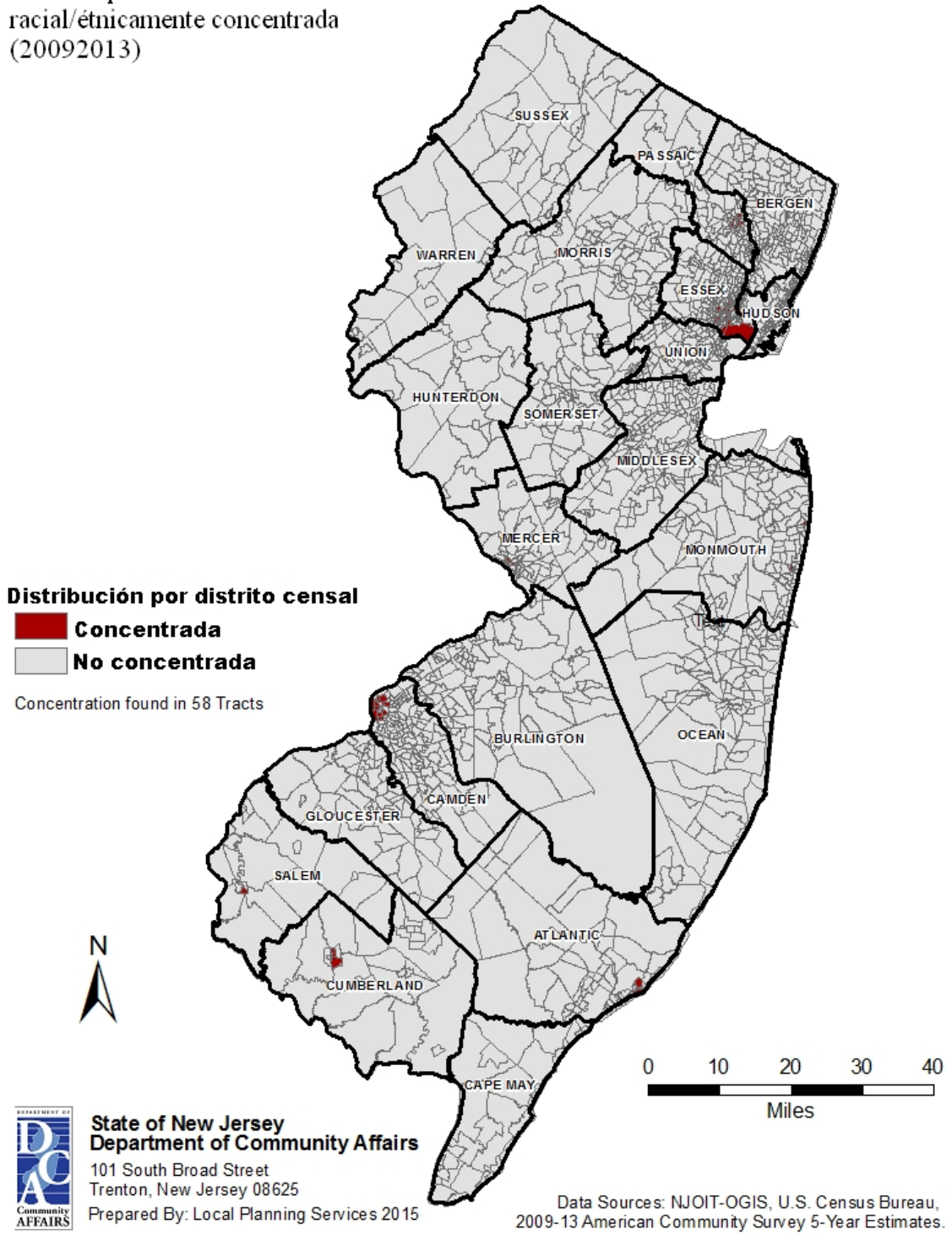
Fuente: Oficina de Censos de los Estados Unidos (U.S. Census Bureau), Estimaciones quinquenales de la Encuesta Comunitaria Estadounidense de 2009-13.

El HUD considera a las áreas de pobreza racial/étnicamente concentradas (*racially/ethnically concentrated areas of poverty, R/ECAP*) como distritos censales con una tasa de pobreza de al menos 40 por ciento y una población que está compuesta en más de su 50 por ciento por una minoría.⁵

Las 58 áreas R/ECAP de Nueva Jersey están ubicadas dentro de las ciudades de Atlantic City, Camden, Bridgeton, Newark, Jersey City, Trenton, Long Branch, Asbury Park, Passaic, Paterson, Salem y en el municipio de Irvington. En el mapa que se presenta a continuación se grafican las áreas de pobreza étnicamente concentradas del año 2013.

⁵U.S. Department of Housing and Urban Development. 2013. "FHEA Data Documentation."

Áreas de pobreza
racial/étnicamente concentrada
(2009-2013)



En promedio, estas áreas registran tasas de desempleo que casi cuadruplican el promedio estatal y sus niveles de ingresos no llegan a un tercio del nivel global del Estado de Nueva Jersey. Estas comunidades son mucho más propensas a carecer de acceso a opciones de alimentos saludables. 21 de estas comunidades (36.2 por ciento) presentan los parámetros para ser consideradas como desiertos alimentarios, según los criterios de la USDA, lo que significa un contraste con el 11.8 por ciento de las comunidades a nivel estatal. Los trabajadores dentro de las áreas R/ECAP son más de dos veces más propensos a tener que recurrir al sistema de transporte público para ir al trabajo que los trabajadores de todo el estado considerado en su totalidad.

Las áreas R/ECAP con más altos niveles de pobreza están ubicadas en las ciudades de Newark, Atlantic City, Camden y Salem, mientras que las áreas con los niveles más bajos de ingresos están en Bridgeton, Newark y Atlantic City. Las áreas R/ECAP con las mayores tasas de desempleo están en Newark, Salem, Atlantic City y Camden.

Tabla 18A: Perfil comunitario de las áreas R/ECAP

Distrito Censal	Condado	Municipalidad	% Minoría	% pobreza	Tasa de desempleo	Mediana de ingresos por hogar	¿Desierto alimentario?	% que va al trabajo en transporte público
Distrito Censal 14	Atlantic	Ciudad de Atlantic City	77.5 %	52.1 %	32.5 %	\$20,262	Sí	19.8 %
Distrito Censal 15	Atlantic	Ciudad de Atlantic City	80.9 %	65.5 %	38.9 %	\$14,148	Sí	18.5 %
Distrito Censal 23	Atlantic	Ciudad de Atlantic City	52.8 %	40.9 %	17.8 %	\$36,743	Sí	28.4 %
Distrito Censal 24	Atlantic	Ciudad de Atlantic City	60.2 %	54.6 %	16.7 %	\$17,863	Sí	32.2 %
Distrito Censal 6004	Camden	Ciudad de Camden	92.1 %	45.6 %	37.4 %	\$27,283	Sí	21.0 %
Distrito Censal 6008	Camden	Ciudad de Camden	85.5 %	51.8 %	35.7 %	\$15,883	No	13.3 %
Distrito Censal 6009	Camden	Ciudad de Camden	86.4 %	52.6 %	28.2 %	\$22,914	No	9.8 %
Distrito Censal 6013	Camden	Ciudad de Camden	86.0 %	55.4 %	30.5 %	\$23,358	No	13.9 %
Distrito Censal 6015	Camden	Ciudad de Camden	95.7 %	40.9 %	24.1 %	\$24,861	No	19.8 %
Distrito Censal 6017	Camden	Ciudad de Camden	96.6 %	57.9 %	25.2 %	\$15,531	Sí	20.0 %
Distrito Censal 6018	Camden	Ciudad de Camden	91.3 %	48.9 %	24.0 %	\$27,321	Sí	29.5 %
Distrito Censal 6019	Camden	Ciudad de Camden	92.7 %	52.0 %	38.2 %	\$17,372	Sí	8.7 %
Distrito Censal 6103	Camden	Ciudad de Camden	65.4 %	43.9 %	13.0 %	\$15,000	Sí	8.2 %
Distrito Censal 6104	Camden	Ciudad de Camden	77.6 %	62.2 %	27.5 %	\$16,725	Sí	21.4 %
Distrito Censal 201	Cumberland	Ciudad de Bridgeton	58.4 %	51.4 %	34.8 %	\$9,932	No	5.5 %
Distrito Censal 203	Cumberland	Ciudad de Bridgeton	51.1 %	43.4 %	23.7 %	\$34,728	Sí	1.4 %
Distrito Censal 205.03	Cumberland	Ciudad de Bridgeton	78.5 %	43.2 %	24.7 %	\$26,763	Sí	7.6 %
Distrito Censal 9	Essex	Ciudad de Newark	73.0 %	42.1 %	32.7 %	\$26,250	Sí	19.6 %
Distrito Censal 14	Essex	Ciudad de Newark	89.1 %	51.2 %	21.4 %	\$26,226	No	16.2 %
Distrito Censal 15	Essex	Ciudad de Newark	96.7 %	49.3 %	33.5 %	\$25,238	No	45.7 %

Distrito Censal	Condado	Municipalidad	% Minoría	% pobreza	Tasa de desempleo	Mediana de ingresos por hogar	¿Desierto alimentario?	% que va al trabajo en transporte público
Distrito Censal 19	Essex	Ciudad de Newark	99.4 %	56.2 %	28.7 %	\$19,250	Sí	20.8 %
Distrito Censal 26	Essex	Ciudad de Newark	93.2 %	43.1 %	28.5 %	\$22,639	Sí	28.2 %
Distrito Censal 39	Essex	Ciudad de Newark	100.0 %	46.5 %	44.5 %	\$19,704	No	32.4 %
Distrito Censal 42	Essex	Ciudad de Newark	99.8 %	42.5 %	32.3 %	\$29,067	Sí	33.7 %
Distrito Censal 48.02	Essex	Ciudad de Newark	90.2 %	57.6 %	32.1 %	\$11,587	Sí	33.1 %
Distrito Censal 54	Essex	Ciudad de Newark	93.1 %	40.5 %	27.6 %	\$23,565	Sí	30.3 %
Distrito Censal 57	Essex	Ciudad de Newark	67.1 %	40.8 %	24.8 %	\$36,938	No	27.6 %
Distrito Censal 62	Essex	Ciudad de Newark	94.9 %	55.2 %	33.8 %	\$17,083	No	29.1 %
Distrito Censal 67	Essex	Ciudad de Newark	79.0 %	51.9 %	29.7 %	\$14,333	No	28.7 %
Distrito Censal 82	Essex	Ciudad de Newark	82.2 %	44.5 %	28.2 %	\$22,716	No	38.5 %
Distrito Censal 91	Essex	Ciudad de Newark	52.7 %	42.9 %	17.5 %	\$32,938	No	32.7 %
Distrito Censal 227	Essex	Ciudad de Newark	94.6 %	55.0 %	19.8 %	\$19,422	No	29.2 %
Distrito Censal 228	Essex	Ciudad de Newark	97.6 %	40.4 %	35.0 %	\$23,226	Sí	47.5 %
Distrito Censal 229	Essex	Ciudad de Newark	69.9 %	40.7 %	23.2 %	\$37,012	No	28.5 %
Distrito Censal 230	Essex	Ciudad de Newark	90.9 %	45.6 %	30.3 %	\$16,919	No	47.6 %
Distrito Censal 231	Essex	Ciudad de Newark	85.8 %	42.6 %	25.7 %	\$32,000	No	41.8 %
Distrito Censal 232	Essex	Ciudad de Newark	87.7 %	43.6 %	30.0 %	\$23,065	No	37.7 %
Distrito Censal 9802	Essex	Ciudad de Newark	74.0 %	86.4 %	0.0 %	--	No	33.3 %
Distrito Censal 131	Essex	Municipio de Irvington	96.7 %	43.7 %	33.0 %	\$21,792	No	34.4 %
Distrito Censal 44	Hudson	Ciudad de Jersey City	96.6 %	41.5 %	26.8 %	\$19,447	No	41.1 %
Distrito Censal 14.01	Mercer	Ciudad de Trenton	98.2 %	43.1 %	26.7 %	\$19,943	Sí	14.2 %
Distrito Censal 16	Mercer	Ciudad de Trenton	73.5 %	51.0 %	12.7 %	\$19,423	Sí	9.6 %
Distrito Censal 19	Mercer	Ciudad de Trenton	51.0 %	43.4 %	5.0 %	\$41,667	No	21.6 %
Distrito Censal 8056	Monmouth	Ciudad de Long Branch	63.8 %	44.2 %	16.0 %	\$24,554	No	6.6 %
Distrito Censal 8073	Monmouth	Ciudad de Asbury Park	81.3 %	43.8 %	19.3 %	\$22,068	No	8.0 %
Distrito Censal 1752	Passaic	Ciudad de Passaic	58.6 %	45.1 %	8.4 %	\$25,764	No	12.0 %
Distrito Censal 1754.02	Passaic	Ciudad de Passaic	74.6 %	44.8 %	17.1 %	\$22,871	No	22.2 %
Distrito Censal 1758.02	Passaic	Ciudad de Passaic	50.1 %	49.7 %	9.6 %	\$26,003	No	12.4 %
Distrito Censal 1809	Passaic	Ciudad de Paterson	56.9 %	42.2 %	3.9 %	\$27,927	No	22.4 %
Distrito Censal 1813	Passaic	Ciudad de Paterson	66.4 %	42.0 %	18.3 %	\$33,344	No	22.8 %
Distrito Censal 1814	Passaic	Ciudad de Paterson	85.2 %	52.4 %	18.1 %	\$16,406	No	29.0 %
Distrito Censal 1815	Passaic	Ciudad de Paterson	87.9 %	44.8 %	30.4 %	\$15,559	No	13.2 %
Distrito Censal 1817.02	Passaic	Ciudad de Paterson	58.7 %	40.9 %	14.0 %	\$27,843	No	14.7 %
Distrito Censal 1818	Passaic	Ciudad de Paterson	59.7 %	55.8 %	16.9 %	\$20,279	No	34.0 %
Distrito Censal 1822	Passaic	Ciudad de Paterson	51.6 %	48.5 %	4.4 %	\$24,509	No	21.1 %

Distrito Censal	Condado	Municipalidad	% Minoría	% pobreza	Tasa de desempleo	Mediana de ingresos por hogar	¿Desierto alimentario?	% que va al trabajo en transporte público
Distrito Censal 1823.02	Passaic	Ciudad de Paterson	58.7 %	42.8 %	15.9 %	\$21,823	No	17.0 %
Distrito Censal 2642	Passaic	Ciudad de Paterson	74.4 %	50.9 %	21.1 %	\$14,375	No	13.1 %
Distrito Censal 220	Salem	Ciudad de Salem	82.8 %	58.3 %	43.3 %	\$15,181	No	13.4 %
Promedio por área R/ECAP			78.7 %	48.4 %	24.4 %	\$22,924	--	23.2 %

Fuente: Oficina de Censos de los Estados Unidos (U.S. Census Bureau), Estimaciones quinquenales de la Encuesta Comunitaria Estadounidense de 2009-13; Datos del Atlas de Alimentos de la USDA, 2013.

El cociente de localización de viviendas subsidiadas mide el porcentaje de concentración de viviendas subsidiadas (en comparación con la totalidad de las viviendas) dentro de un vecindario y lo contrasta con el de la totalidad del estado. Una puntuación equivalente a uno significa que la proporción de viviendas subsidiadas del vecindario se equipara con la del estado; una puntuación de 0.5 o 1.5 equivaldría a una proporción que está o bien 50 por ciento por debajo, o bien 50 por ciento por sobre la proporción total del estado.

Las áreas R/ECAP contienen altas concentraciones de viviendas subsidiadas; los cocientes de localización de viviendas subsidiadas que allí se encuentran están muy por encima de uno en todas las áreas, salvo en cuatro de ellas. Hay vecindarios específicos en Newark, Atlantic City y Camden que registran las concentraciones más elevadas de viviendas subsidiadas en comparación con la totalidad de las viviendas. Las viviendas públicas consisten en la forma más común de viviendas subsidiadas en las áreas R/ECAP del estado. Más del 62 por ciento de estas viviendas públicas se encuentran en las ciudades de Newark y de Camden.

Tabla 18B: Perfil de viviendas subsidiadas en las áreas R/ECAP

Distrito Censal	Condado	Municipalidad	Vales para Elección de Viviendas	Sección 8 NC/SR	Viviendas públicas	Demás recursos	Total de viviendas subsidiadas	Total de unidades de viviendas	Cociente de localiz. de viviendas subsid.
Distrito Censal 14	Atlantic	Ciudad de Atlantic City	67	236	17	619	939	1,773	11.0
Distrito Censal 15	Atlantic	Ciudad de Atlantic City	80	351	195	0	626	860	15.1
Distrito Censal 23	Atlantic	Ciudad de Atlantic City	25	0	0	0	25	1,091	0.5
Distrito Censal 24	Atlantic	Ciudad de Atlantic City	130	153	249	0	532	1,703	6.5
Distrito Censal 6004	Camden	Ciudad de Camden	39	0	0	70	109	1,465	1.5
Distrito Censal 6008	Camden	Ciudad de Camden	19	402	0	316	737	2,144	7.1
Distrito Censal 6009	Camden	Ciudad de Camden	31	0	302	210	543	1,536	7.3
Distrito Censal 6013	Camden	Ciudad de Camden	104	0	346	0	450	2,032	4.6

Distrito Censal	Condado	Municipalidad	Vales para Elección de Viviendas	Sección 8 NC/SR	Viviendas públicas	Demás recursos	Total de viviendas subsidiadas	Total de unidades de viviendas	Cociente de localiz. de viviendas subsid.
Distrito Censal 6015	Camden	Ciudad de Camden	212	0	0	191	403	2,708	3.1
Distrito Censal 6017	Camden	Ciudad de Camden	74	0	677	177	928	1,320	14.6
Distrito Censal 6018	Camden	Ciudad de Camden	11	0	6	2	19	630	0.6
Distrito Censal 6019	Camden	Ciudad de Camden	57	0	27	224	308	1,179	5.4
Distrito Censal 6103	Camden	Ciudad de Camden	6	224	105	52	387	1,378	5.8
Distrito Censal 6104	Camden	Ciudad de Camden	98	0	0	126	224	1,492	3.1
Distrito Censal 201	Cumberland	Ciudad de Bridgeton	28	0	110	0	138	340	8.4
Distrito Censal 203	Cumberland	Ciudad de Bridgeton	141	197	83	56	477	1,715	5.8
Distrito Censal 205,03	Cumberland	Ciudad de Bridgeton	85	0	109	0	194	1,263	3.2
Distrito Censal 9	Essex	Ciudad de Newark	76	1	21	350	448	1,579	5.9
Distrito Censal 14	Essex	Ciudad de Newark	162	0	0	4	166	1,198	2.9
Distrito Censal 15	Essex	Ciudad de Newark	137	15	0	215	367	716	10.7
Distrito Censal 19	Essex	Ciudad de Newark	46	0	334	9	389	825	9.8
Distrito Censal 26	Essex	Ciudad de Newark	105	0	95	0	200	811	5.1
Distrito Censal 39	Essex	Ciudad de Newark	3	298	273	0	574	655	18.2
Distrito Censal 42	Essex	Ciudad de Newark	144	0	0	2	146	1,359	2.2
Distrito Censal 48,02	Essex	Ciudad de Newark	53	0	1,380	0	1,433	2,107	14.1
Distrito Censal 54	Essex	Ciudad de Newark	212	0	95	355	662	1,514	9.1
Distrito Censal 57	Essex	Ciudad de Newark	71	98	46	0	215	974	4.6
Distrito Censal 62	Essex	Ciudad de Newark	99	1	90	112	302	748	8.4
Distrito Censal 67	Essex	Ciudad de Newark	290	710	16	213	1,229	1,676	15.2
Distrito Censal 82	Essex	Ciudad de Newark	81	406	0	122	609	924	13.7
Distrito Censal 91	Essex	Ciudad de Newark	76	0	6	0	82	1,201	1.4
Distrito Censal 227	Essex	Ciudad de Newark	65	573	160	0	798	1,427	11.6
Distrito Censal 228	Essex	Ciudad de Newark	68	115	479	0	662	1,016	13.5
Distrito Censal 229	Essex	Ciudad de Newark	35	0	351	0	386	1,385	5.8
Distrito Censal 230	Essex	Ciudad de Newark	77	454	0	24	555	1,230	9.4
Distrito Censal 231	Essex	Ciudad de Newark	92	0	207	3	302	951	6.6
Distrito Censal 232	Essex	Ciudad de Newark	139	387	234	1	761	1,354	11.7
Distrito Censal 9802	Essex	Ciudad de Newark	7	0	0	0	7	23	6.3
Distrito Censal 131	Essex	Municipio de Irvington	17	1	0	2	20	837	0.5
Distrito Censal 44	Hudson	Ciudad de Jersey City	108	381	0	0	489	1,173	8.7
Distrito Censal 14.01	Mercer	Ciudad de Trenton	43	0	835	268	1,146	1,999	11.9
Distrito Censal 16	Mercer	Ciudad de Trenton	13	0	137	127	277	655	8.8

Distrito Censal	Condado	Municipalidad	Vales para Elección de Viviendas	Sección 8 NC/SR	Viviendas públicas	Demás recursos	Total de viviendas subsidiadas	Total de unidades de viviendas	Cociente de localiz. de viviendas subsid.
Distrito Censal 19	Mercer	Ciudad de Trenton	9	0	0	0	9	627	0.3
Distrito Censal 8056	Monmouth	Ciudad de Long Branch	142	0	327	0	469	865	11.3
Distrito Censal 8073	Monmouth	Ciudad de Asbury Park	269	0	70	0	339	1,154	6.1
Distrito Censal 1752	Passaic	Ciudad de Passaic	106	1	10	18	135	1,574	1.8
Distrito Censal 1754.02	Passaic	Ciudad de Passaic	153	1	600	35	789	1,431	11.5
Distrito Censal 1758.02	Passaic	Ciudad de Passaic	211	72	50	1	334	2,022	3.4
Distrito Censal 1809	Passaic	Ciudad de Paterson	78	0	0	0	78	1,126	1.4
Distrito Censal 1813	Passaic	Ciudad de Paterson	226	69	0	131	426	1,963	4.5
Distrito Censal 1814	Passaic	Ciudad de Paterson	144	0	120	64	328	1,355	5.0
Distrito Censal 1815	Passaic	Ciudad de Paterson	141	0	0	56	197	1,069	3.8
Distrito Censal 1817.02	Passaic	Ciudad de Paterson	66	0	0	0	66	1,078	1.3
Distrito Censal 1818	Passaic	Ciudad de Paterson	91	145	119	0	355	1,032	7.1
Distrito Censal 1822	Passaic	Ciudad de Paterson	109	141	0	20	270	1,065	5.3
Distrito Censal 1823.02	Passaic	Ciudad de Paterson	131	49	107	16	303	1,940	3.2
Distrito Censal 2642	Passaic	Ciudad de Paterson	186	2	75	609	872	1,655	11.0
Distrito Censal 220	Salem	Ciudad de Salem	86	0	0	61	147	964	3.2
Promedio por área R/ECAP			96	95	146	84	420	1,274	6.9

Fuentes: Oficina de Censos de los Estados Unidos (U.S. Census Bureau), Estimaciones quinquenales de la Encuesta Comunitaria Estadounidense de 2009-13; HUD, Panorama 2013 de las viviendas subsidiadas (Picture of Subsidized Households)

Aunque solo el 2.1 por ciento de las viviendas y de la población de Nueva Jersey se encuentran en áreas de pobreza racial y étnicamente concentrada, más del 14 por ciento (una de cada siete) de las viviendas subsidiadas con financiación del HUD se encuentran en estas áreas dentro del Estado. Las mayores concentraciones se dan en las viviendas públicas, seguidas por las viviendas de la Sección 8 NC/SR (de proyectos). Dentro de los programas de viviendas subsidiadas, los Cupones para Elección de Viviendas son los que presentan menos concentración en las áreas de pobreza racial y étnicamente concentrada dentro del Estado. No obstante, en términos generales, las áreas de pobreza racial y étnicamente concentrada son mucho más propensas a contener grandes concentraciones de viviendas subsidiadas que otras áreas de Nueva Jersey.

Tabla 18C: Viviendas subsidiadas en las áreas R/ECAP, 2013

	Total en áreas R/ECAP	% del total estatal en áreas R/ECAP
Vales para Elección de Viviendas	5,574	7.7 %
Sección 8 NC/SR	5,483	15.5 %
Viviendas públicas	8,463	21.8 %
Demás recursos	4,861	21.0 %
Total de viviendas subsidiadas por el HUD	24,381	14.4 %

Fuente: HUD, 2013 *Picture of Subsidized Households*

Determinantes de la segregación en las áreas R/ECAPS

Niveles de ingresos

La mediana de los ingresos por núcleo familiar en Nueva Jersey es de \$70,165. Los asiáticos presentan la mediana más alta de ingresos por núcleo familiar. Los ingresos más bajos se registran entre los indios americanos y los nativos de Alaska, que se autodefinen como de “otra raza” (que tienden a ser individuos originalmente de México, Centroamérica y Sudamérica). Hunterdon, Morris y Somerset se posicionan como los condados más prósperos, mientras que Cumberland, Atlantic y Essex, que tienen grandes concentraciones de áreas con altos niveles de pobreza, se ubican entre los más pobres. Los ingresos más bajos entre los afroamericanos se dan en Atlantic, Salem y Cumberland (que tienen un perfil relativamente rural); los ingresos más altos en este grupo se registran en los condados más suburbanos de Hunterdon y Morris. En el grupo de los asiáticos, los ingresos más bajos se dan en los condados rurales de Atlantic, Warren y Ocean. Ha de ponerse de relieve que los niveles de ingresos entre los asiáticos en el condado Atlantic son notablemente más bajos que en el resto del estado. Los ingresos más altos entre los asiáticos se encuentran en los condados suburbanos de Somerset, Monmouth y Morris. Para los hispanos, los ingresos son los más bajos en Cumberland, Camden y en Salem, mientras que los más altos se perciben en los condados de Hunterdon, Burlington y Somerset. Las Tablas 19 y 20 que se incluyen en el Apéndice A exhiben la mediana de ingresos por núcleo familiar según grupo racial y étnico en 2013.

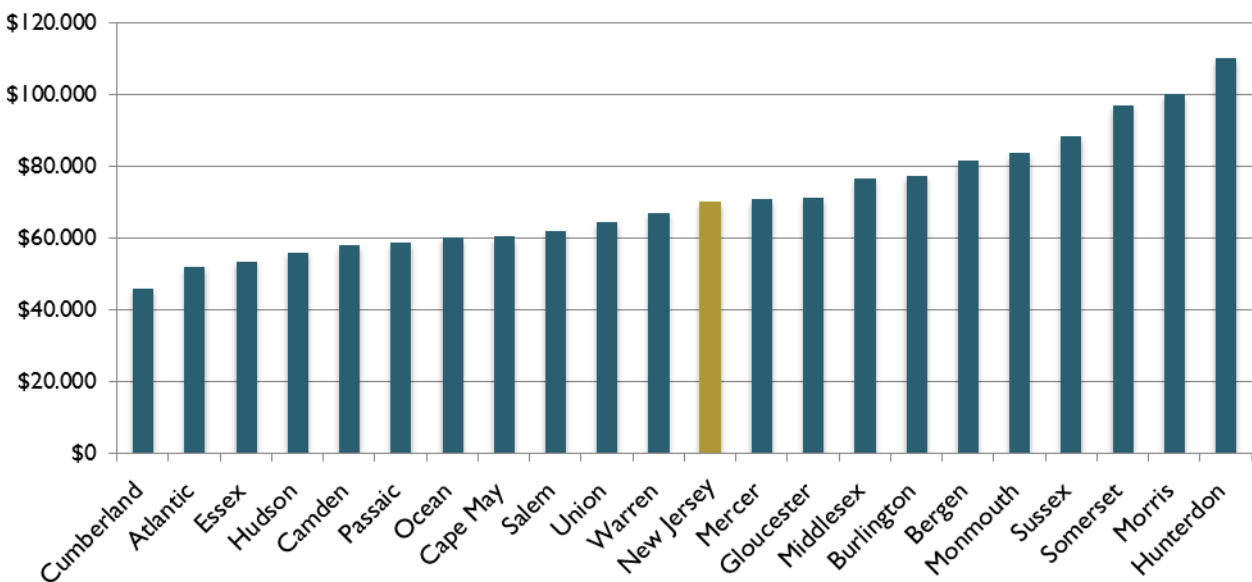
Los hogares hispanos, en general, tienen ingresos más bajos que los demás hogares. La diferencia entre la mediana de ingresos de los hogares hispanos y la mediana de ingresos total es mayor en los condados de Monmouth, Morris y Cape May. Los hogares blancos no hispanos tienen ingresos por encima del promedio, con las mayores diferencias en los condados de Essex, Union y Passaic.

Cuando se examinan los cambios en la mediana del ingreso familiar real (inflación ajustada) desde el año 2000, la mediana del ingreso en los hogares de Nueva Jersey fue de \$6,946 menos en 2013 que en 2000, una reducción que se ajusta a la tendencia nacional. El declive en el ingreso fue mayor para los afroamericanos, e incluso y considerablemente mayor para los indios americanos y para los nativos de

Alaska. Los asiáticos fueron el único grupo en percibir aumentos en sus ingresos durante el período de trece años analizado. El descenso más pronunciado en los ingresos se produjo en los condados de Union, Warren y Somerset en el norte de Nueva Jersey; por el contrario, los ingresos registraron un aumento real de \$2,403 en el Condado de Cape May y solo disminuyeron \$263 en el Condado de Hudson. Los afroamericanos se vieron afectados por las mayores disminuciones de los ingresos en los condados de Sussex, Warren, Somerset, Hunterdon y Ocean, muchos de los cuales son condados rurales o suburbanos en la región norte del Estado. Los afroamericanos percibieron aumentos en sus ingresos en los condados de Cape May, Gloucester y Morris. El Condado Atlantic tuvo, por lejos, la mayor disminución de ingresos de los hogares asiáticos, con una reducción de más de \$39,000; lo siguieron los condados de Warren y Ocean. Los aumentos más notables de ingresos en los hogares asiáticos se registraron en los condados de Burlington y Hudson.

Desde el año 2000, la mediana del ingreso familiar para los hogares hispanos se ha reducido en \$8,137; esta es una caída que supera a la del total de la nación por más de \$2,500. Por otro lado, si bien los blancos no hispanos de Nueva Jersey también sufrieron la caída de sus ingresos, esta fue inferior al promedio nacional. Los ingresos hispanos registraron su caída más pronunciada en los condados de Warren y Gloucester, mientras que los ingresos de los blancos no hispanos cayeron más en los condados de Cumberland y Somerset. Los hogares hispanos en realidad vieron aumentos de sus ingresos en los condados de Burlington, Hunterdon, Salem y Somerset; por su parte; los blancos no hispanos tuvieron aumentos en los condados de Cape May, Hudson, Hunterdon y Union. Las Tablas 21 y 22 que se incluyen en el Apéndice A exhiben los cambios en la mediana de ingresos reales por núcleo familiar según grupo racial y étnico desde 2000 hasta 2013.

Mediana de ingresos familiares ordenada por condado, 2013



Las porciones suburbanas de los condados del norte que conforman el área del norte de Nueva York, norte de Nueva Jersey y Long Island, el área metropolitana estadística (*Metropolitan Statistical Area*) de NY-NJ-PA tienen mucha más riqueza que las áreas urbanas de esos mismos condados. En términos de riqueza, se parecen bastante más a los condados relativamente rurales del sur de Nueva Jersey. La mediana del ingreso familiar, por lo general, registra sus niveles más altos en el área suburbana del norte de Nueva Jersey, con algunas concentraciones en las áreas suburbanas de los condados de Camden, Gloucester y Burlington, como se ilustra en el Mapa 17 del Apéndice A.

En general, los niveles de ingresos para los hogares del Estado constituidos por extranjeros son inferiores a los de los hogares de residentes nativos por una diferencia de \$7,204. Los ingresos de los núcleos familiares constituidos por extranjeros presentan sus cifras más bajas en los condados de Atlantic y Cumberland. La mayor brecha entre los ingresos de los hogares constituidos por nativos/extranjeros se da en los condados de Bergen, Monmouth y Union. Los núcleos familiares conformados por inmigrantes, por lo general, ganan más que los núcleos familiares nativos en la región centro de Nueva Jersey. Los ingresos de los núcleos familiares extranjeros exceden modestamente a los ingresos de los núcleos familiares constituidos por nativos en los condados Mercer y en Somerset y los superan de forma sustancial en el condado Middlesex. La Tabla 23 que se incluye en el Apéndice A exhibe la mediana de ingresos por núcleo familiar según categoría de nativo/inmigrante en 2013.

En general, aunque las tasas de pobreza entre los inmigrantes son inferiores a las del total del país y van en disminución, la Tabla 24 del Apéndice A muestra la tasa de pobreza por categoría nativo/inmigrante en 2013.

Zonificación

Por definición, las ordenanzas de zonificación se limitan a ciertos usos potenciales de la tierra; para ello limitan los usos permisibles de una parcela de tierra en particular. En Nueva Jersey, la facultad de decidir la zonificación está constitucionalmente delegada a las municipalidades del Estado. En virtud de esa autoridad, la Legislatura, como parte de la Ley Municipal de Uso de la Tierra, autorizó a los órganos de gobierno municipales a “adoptar o enmendar una ordenanza de zonificación referente a la naturaleza y el alcance de los usos de la tierra o construcciones y estructuras asociadas con ellos”. N.J.S.A. 40:55D-62. La Ley también detalla los tipos de factores que pueden considerarse en una ordenanza de zonificación. En consonancia con esa autoridad, los municipios de Nueva Jersey han adoptado, con el paso del tiempo, ordenanzas de zonificación que regulan el tipo y lugar de las estructuras de vivienda permitidas dentro de sus límites geográficos.

En dos fallos judiciales, a los que habitualmente se conocen como “Mt. Laurel I” (So. Burl. Cty. N.A.A.C.P. v Mt. Laurel, 67 N.J. 151 (1975)) y “Mt. Laurel II” (So. Burl. Cty. N.A.A.C.P. v Mt. Laurel Tp., 92 N.J. 158

(1983)), la Corte Suprema de Nueva Jersey abordó el problema de la “zonificación excluyente”; vale decir, toda zonificación que excluye fehacientemente toda posibilidad de vivienda para los núcleos familiares con ingresos bajos y moderados. En el fallo Mt. Laurel I, la Corte analizó las ordenanzas de zonificación del Municipio de Mt. Laurel. El Municipio, al igual que muchas municipalidades de Nueva Jersey, transitaba un período de transformación posguerra que lo llevaba de ser una comunidad primordialmente rural para pasar a ser una municipalidad con un crecimiento marcado en el campo comercial, industrial y residencial. Las ordenanzas de zonificación residencial del Municipio, sin embargo, permitían casi exclusivamente viviendas unifamiliares independientes asentadas sobre lotes de gran tamaño. Las pocas unidades multifamiliares que se permitieron quedaban fuera del alcance de los núcleos familiares de ingresos bajos y moderados, en especial las familias con niños pequeños.

La Corte reconoció que tal zonificación se debía a que la municipalidad tenía la intención de mantener bajos los impuestos locales a la propiedad que, a su vez, derivaba de la estructura tributaria del Estado. Como esa estructura se basaba en los impuestos inmobiliarios locales para financiar el costo del gobierno local y, lo que es más importante, el sistema escolar, el municipio dividió las zonas a fin de atraer actividad comercial e industrial, además de propiedades residenciales de mayor valor. La Corte concluyó que con tales prácticas, la municipalidad actuó únicamente con sus propios intereses en vista y procedió a zonificar para mantener alejadas a personas y entidades que no resultaran favorables a su base de impuestos, sin considerar las necesidades del área para lograr una variedad de opciones de vivienda. La Corte emitió su opinión sobre el impacto perjudicial de tales políticas sobre el Estado, incluidas sus áreas urbanas.

Entonces, la Corte procedió a elaborar su “Doctrina Mt. Laurel”. Tal como quedó establecido primero en el fallo Mt. Laurel I y a continuación profundizó en el fallo Mt. Laurel II, la facultad para zonificar, delegada a las municipalidades de acuerdo con la Constitución, es un ejercicio del poder de la policía y, como tal, debe ser ejercido para el bienestar general. Dada la naturaleza imprescindible de la vivienda, el bien común implica más que el bienestar de un municipio y de sus residentes actuales; también incluye las necesidades de vivienda de quienes, aunque residen fuera del municipio, viven dentro de la región que contribuye a la necesidad de la vivienda dentro del municipio. Las ordenanzas de zonificación que no prevean una contribución municipal a la necesidad regional de viviendas de bajos y moderados ingresos se oponen al bien común; por tanto, la Corte concluyó que violan normas de la constitución del Estado que exigen igualdad de protección y derechos fundamentales de protección contra interferencia del gobierno (*Substantive Due Process*). A efectos doctrinarios, la vivienda de bajos ingresos se define como hogares cuyos ingresos no superan el 50 por ciento de la mediana del ingreso del área; ingresos moderados significa hogares cuyos ingresos están entre el 50 y el 80 por ciento de la mediana del ingreso del área.

La obligación de Mt. Laurel, tal como la define la Corte Suprema, tiene como premisa solamente un análisis económico, no racial. En el fallo Mt. Laurel I, la Corte aceptó específicamente la manifestación por parte del municipio de que sus decisiones de zonificación no se hicieron con ninguna intención de excluir a las personas en función de su raza. Sin embargo, se ha advertido en repetidas ocasiones que el

impacto de la zonificación excluyente, más allá de su efecto sobre los hogares de ingresos bajos y moderados, es perpetuar los patrones existentes de segregación, principalmente entre las áreas urbanas y suburbanas del Estado.

Inicialmente, los particulares intentaron llevar a la práctica la obligación de Mt. Laurel solamente a través del litigio. Aquellos primeros casos requirieron que los tribunales establecieran obligaciones municipales para proporcionar viviendas asequibles mediante metodologías desarrolladas por los tribunales. Los casos introdujeron el concepto de “*builder’s remedy*” (acción legal tomada por el propietario para que le permitan construir apartamentos familiares); en virtud de este concepto, el desarrollador inmobiliario demandante aspiraba, a manera de medida cautelar, al derecho garantizado por orden judicial de construir unidades de ingresos bajos y moderados; para ello, adoptaba normalmente la modalidad de desarrollo inclusivo con un aumento de la densidad habitacional (en el cual un número determinado de viviendas a precio de mercado balancean el costo del constructor de cada una de las viviendas asequibles).

En 1985, la Legislatura promulgó la Ley de Viviendas Equitativas, N.J.S.A. 52:27D-301 *et seq.* En dicha norma, la Legislatura anunció su intención de elaborar una respuesta integral de planificación e implementación a la obligación constitucional; para ello habría de establecerse un mecanismo administrativo como alternativa al litigio iniciado por el constructor para obtener la medida cautelar que le permitiera construir las unidades familiares. La Ley creó el Concejo para la Vivienda Asequible (*Council on Affordable Housing*, COAH) y le asignó la tarea de desarrollar una metodología para establecer regiones de vivienda para el Estado; así se determinaría la necesidad presente y futura de cada municipio en cuanto a viviendas asequibles, además de establecer los mecanismos apropiados por los cuales un municipio pudiera elaborar un plan de vivienda para cumplir con esa obligación. La normativa también estableció un proceso donde los municipios pudieran elaborar planes de vivienda concordantes con las regulaciones del COAH y, posteriormente, presentaran voluntariamente dichos planes al COAH para su revisión. Si un plan municipal quedaba aprobado por el COAH con el formulario de certificación sustantiva, se lo respetaría en caso de cuestionamientos subsiguientes. Los municipios que eligieron no tramitar con el COAH quedaban vulnerables en caso de potenciales litigios presentados por el constructor para solicitar la medida cautelar de *builder’s remedy*.

El COAH redactó varias versiones de estas regulaciones y estableció las metodologías en una primera ronda (1987-1993) y, luego, en una segunda ronda (entre 1993 y 1999). Los períodos de seis años se ajustaron al período de seis años para la planificación municipal establecida en dicho tiempo en la Ley Municipal de Uso de la Tierra. En cada ronda, numerosos municipios se presentaron ante el COAH para la revisión de sus planes. En muchos casos, la aprobación de un plan municipal por el COAH conllevaba cambios en las ordenanzas municipales de zonificación para satisfacer la obligación que regía sobre el municipio de contribuir con la distribución justa.

Tras la segunda ronda, el COAH resolvió redactar un documento preliminar de las normas para su metodología de tercera ronda que derivaron de las rondas previas; a tal fin utilizó un enfoque de “*growth share*” (crecimiento compartido) para futuras necesidades de la vivienda. En lugar de asignar un

número específico a cada municipalidad según el pronóstico del COAH de sus necesidades a futuro, la contribución justa de un municipio para la vivienda equitativa se calcularía, en cambio, en función de su verdadero crecimiento. El COAH preparó varias versiones de estas normas y, en cada instancia, las normas propuestas quedaron sometidas a recusaciones judiciales inmediatas por parte de varios interesados. Las cortes de apelación intermediarias de este Estado invalidaron dos veces versiones de las normas propuestas. En el caso de *In re Adoption* de N.J.A.C. 5:96, 215 N.J. 578 (2013), la Corte Suprema confirmó el fallo más reciente del Tribunal de Apelaciones y ordenó que el COAH adoptara nuevas regulaciones concordantes con el abordaje de la primera y la segunda ronda. El COAH elaboró tales normas y las publicó para recibir comentarios del público, como lo exige la Ley Procesal Administrativa del Estado (*State's Administrative Procedure Act*). En su reunión pública del 20 de octubre de 2014, la junta directiva del COAH debatió la adopción definitiva de las normas. Sin embargo, el Concejo se encontró en una situación de punto muerto en varios votos y no podía, por lo tanto, tomar ninguna acción definitiva sobre las normas propuestas.

Como resultado, el 10 de marzo de 2015 la Corte Suprema emitió un dictamen subtulado *In re Adoption* de N.J.A.C. 5:96 y 5:97, 221 N.J. 1 (2015). En dicho dictamen, la Corte concluyó que, dado el resultado de la reunión del COAH y la incapacidad del organismo para adoptar en esa instancia normas definitivas, los tribunales deberían reanudar su papel original como el foro de primera instancia para evaluar si la municipalidad cumplía con la obligación Mt. Laurel. La Corte postergó la fecha de entrada en vigencia de su dictamen durante 90 días, por cuestión de equidad básica, para permitir una transición ordenada de un proceso administrativo a uno judicial. Asimismo, la Corte estableció que, durante los 30 días siguientes a la fecha de entrada en vigencia de su dictamen, las únicas acciones que podrían presentarse ante los tribunales serían meros juicios declarativos por aquellos municipios que anteriormente hubieran recibido la certificación sustantiva de la tercera ronda del COAH o que ya hubieran participando en el proceso de la tercera ronda del COAH. Por ende, hasta la fecha, la tarea de supervisar el uso que hagan las municipalidades de su facultad de zonificación a fin de cumplir con sus obligaciones de viviendas asequibles ya no le corresponde al órgano ejecutivo; tal responsabilidad ha sido devuelta a los tribunales.

A pesar del progreso que significó la construcción de un número sustancial de unidades de vivienda para hogares de ingresos bajos y moderados a lo largo y a lo ancho del Estado, el problema de zonificación excluyente persiste en muchas partes del Estado. En 2011, la Universidad de Rowan publicó un estudio sobre la política de uso de terrenos y patrones de desarrollo en Nueva Jersey, en el que se examina el período comprendido entre 1986 y 2007.⁶ El estudio arribó a la conclusión de que la zonificación municipal continúa alentando el desarrollo comercial e industrial a expensas del desarrollo residencial. No ha de pasarse por alto que la zonificación residencial ha promovido la construcción de desarrollos de baja densidad habitacional y terrenos grandes, lo que va a contracorriente de una amplísima variedad de elecciones de vivienda. Como consecuencia visible, se registra la persistencia a largo plazo de la zonificación excluyente que continúa limitando el desarrollo de viviendas asequibles.

⁶ John Hasse, John Reiser y Alexander Pichacz. 2011. *Evidence of Persistent Exclusionary Effects of Land Use Policy within Historic and Projected Development Patterns in New Jersey: A Case Study of Monmouth and Somerset Counties*. Rowan University.

Uno de los resultados de estos patrones de desarrollo es que la disponibilidad de viviendas asequibles se ha concentrado geográficamente y ha tendido a limitar las opciones para hogares de ingresos bajos y moderados. Y las áreas donde las viviendas de ingresos bajos y moderados están disponibles no son necesariamente áreas que ofrezcan oportunidades económicas.

Factores adicionales

La desigualdad tangible en los niveles de ingresos entre las áreas del Estado y el problema que persiste en cuanto a la zonificación excluyente se mantienen como las principales razones que evitan que se superen los patrones de segregación. Sin embargo, hay otros factores que también contribuyen. El informe de Vivienda Equitativa y Equidad (*Fair Housing and Equity*) del Norte de Nueva Jersey identifica otros factores. El informe cita “barreras culturales” de naturaleza tanto interna como externa. La reciente afluencia de inmigración en Nueva Jersey proveniente de Asia ilustra uno de estos problemas culturales, en cuanto a que muchos inmigrantes han elegido frecuentemente agruparse en áreas bien diferenciadas y discretas. No caben dudas de que, al menos en parte, esta conducta se ve motivada por una determinación de asentarse en un área con la ventaja de tener una red comunitaria preexistente que proporciona un sentido de seguridad y familiaridad.

Modelos de Viviendas con Apoyo Financiero Público

Unidades subsidiadas por el HUD

En 2013, existían alrededor de 172,175 unidades de vivienda subsidiadas por el HUD en Nueva Jersey. En ese total se incluyen las viviendas públicas, los Cupones para Elección de Viviendas, la Sección 8, los créditos LIHTC y otros programas del HUD. La vivienda pública, los Cupones para Elección de Vivienda y las viviendas de la Sección 8 son programas que permiten sostener la mayoría de las unidades en el Estado. Los condados de Essex y Hudson cuentan con la mayor cantidad de unidades subsidiadas por el HUD, mientras que los condados de Hunterdon y Sussex contienen la menor cantidad, como se muestra a continuación.

Tabla 25: Unidades subsidiadas por el HUD, según programa, 2013

	Todas las unidades subsidiadas por el HUD*	Viviendas públicas	Vales para Elección de Viviendas	Rehab. de Modo	Sección 8 NC/SR (de proyectos)	Sección 236	Otras unidades multifamiliares	LIHTC
Estados Unidos	5,061,065	1,091,699	2,349,204	18,120	826,012	124,383	651,643	1,950,175
Nueva Jersey	172,175	38,851	72,140	981	34,886	9,788	15,529	28,359
Condado de Atlantic	7,552	1,845	2,291	0	1,120	519	1,777	713
Condado de Bergen	11,774	2,259	6,418	0	2,070	720	307	868
Condado de	1,557	211	883	0	42	166	255	1,453

	Todas las unidades subsidiadas por el HUD*	Viviendas públicas	Vales para Elección de Viviendas	Rehab. de Modo	Sección 8 NC/SR (de proyectos)	Sección 236	Otras unidades multifamiliares	LIHTC
Burlington								
Condado de Camden	9,922	2,198	3,403	451	1,793	500	1,577	3,991
Condado de Cape May	1,316	376	486	0	115	131	208	142
Condado de Cumberland	4,642	1,546	1,862	0	219	210	805	795
Condado de Essex	38,263	8,914	12,327	85	10,548	2,932	3,457	4,919
Condado de Gloucester	3,990	441	2,364	15	598	242	330	566
Condado de Hudson	26,329	8,134	8,863	41	6,421	1,286	1,584	2,195
Condado de Hunterdon	618	0	562	0	53	0	3	292
Condado de Mercer	6,647	1,891	1,717	123	1,405	532	979	1,976
Condado de Middlesex	10,312	2,137	5,469	6	1,500	300	900	1,808
Condado de Monmouth	10,408	1,847	5,381	0	1,763	780	637	2,665
Condado de Morris	3,778	1,041	1,762	6	760	0	209	936
Condado de Ocean	5,520	604	3,816	8	647	152	293	1,193
Condado de Passaic	12,622	1,897	6,512	184	2,055	715	1,259	1,425
Condado de Salem	1,372	332	767	61	80	120	12	284
Condado de Somerset	1,800	50	1,281	0	371	0	98	259
Condado de Sussex	1,146	80	797	0	190	61	18	0
Condado de Union	10,690	2,470	4,055	0	2,965	422	778	1,739
Condado de Warren	1,913	578	1,124	0	171	0	40	0
Condado desconocido	4	0	0	1	0	0	3	140

Fuente: HUD, 2013 Picture of Subsidized Households.

*El total de unidades subsidiadas no equivale al total de la suma de las unidades de programas. Las unidades pueden estar cubiertas por múltiples programas de viviendas.

La Tabla 26 que se presenta en el Apéndice A muestra las concentraciones de las unidades subsidiadas por el HUD por condado en el estado de Nueva Jersey en 2013.

Desde el año 2010, el número de unidades subvencionadas por el HUD en Nueva Jersey se ha mantenido casi inalterado, mientras que a nivel nacional se han incrementado en un 1.8 por ciento. Los condados de Union y Essex han sido testigos de los mayores incrementos, mientras que los condados de

Mercer y Camden han visto las mayores reducciones. La Tabla 27 del Apéndice A grafica el cambio de las unidades subvencionadas por el HUD en Nueva Jersey entre los años 2010 y 2013.

Unidades LIHTC

En 2015 había aproximadamente 36,755 unidades en servicio a partir de los Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (*Low Income Housing Tax Credit*, LIHTC) en todo el territorio de Nueva Jersey. Los condados de Essex y Camden ostentan la mayor cantidad, que equivale a más del 31 por ciento de todas las unidades a lo largo del estado. El Condado de Salem tiene el mayor número de unidades en servicio por cada 1,000 residentes, seguido por el Condado de Camden. La tabla 28 del Apéndice A muestra las unidades en servicio mediante los créditos LIHTC en 2015.

Como se desprende de los Mapas 18 y 19 y de la Tabla 28 del Apéndice A, pueden encontrarse concentraciones particularmente densas en Newark, Elizabeth, Jersey City, Paterson, Bridgeton, Trenton, Camden, Atlantic City y Pleasantville. Sin embargo, es importante destacar que el Estado ha optado por una estrategia que consiste en desarrollar nuevas unidades LIHTC en áreas con altos niveles de oportunidad, con relativa escasez de viviendas asequibles.

Cambios Positivos en el Plan de Asignación Calificada (Qualified Allocation Plan, QAP) de Nueva Jersey

La Agencia de Financiamiento de Hipotecas y Viviendas (*Housing and Mortgage Finance Agency*, NJHMFA), administra el programa de Créditos Impositivos para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) y tiene la responsabilidad de asignar al estado los recursos disponibles para una de las necesidades más vitales: la obtención de una vivienda asequible. Mediante el Plan de Asignación Calificada (QAP), la Agencia NJHMFA delinea los requerimientos de solicitud para los dos créditos LIHTC: el de 4 % y el de 9 %. A lo largo de la pasada década, la NJHMFA ha configurado un QAP que establece un balance con el que logra satisfacer las necesidades de vivienda en áreas urbanizadas, a la vez que fomenta el desarrollo de viviendas en áreas del estado con niveles más altos de oportunidades, donde las unidades asequibles son típicamente escasas.

Crédito LIHTC de 4 %

Los créditos LIHTC a 4 % son créditos no competitivos, considerados “*as-of-right*” (por derecho), destinados para proyectos financiados con bonos exentos de impuestos. Siendo este el caso, con frecuencia el fomento de desarrollos en locaciones específicas suele presentar más desafíos bajo el programa del 4 %. Si bien uno de los usos predominantes del programa del 4 % son los proyectos de adquisición/rehabilitación en municipalidades urbanas, tales proyectos no incrementan las concentraciones de viviendas para alquiler de bajos ingresos; antes bien, preservan y mejoran la cantidad existente de viviendas asequibles en muchos casos, o desconcentran/reducen la cantidad de unidades asequibles en el área o mantienen los subsidios para la vivienda asequible tales como el de la Sección 8.

Asimismo, una cantidad relevante de proyectos con bonos exentos de impuestos han combinado los créditos impositivos “*as-of-right*” (por derecho) del 4 % con los recursos competitivamente otorgados del segundo desembolso de Fondos para la Restauración de Viviendas Multifamiliares (*Fund for Restoration of Multifamily Housing*, FRM,) del CDBG-DR. Desde el año 2014, cerca de la mitad (47 %) de todos los proyectos al 4 % de interés con obligaciones respaldadas con bonos exentos de impuestos han sido localizados en municipios con menos del 10 % de pobreza. El tercer desembolso será asignado para continuar expandiendo la presencia de la vivienda asequible en poblados suburbanos, al igual que para proporcionar viviendas adicionales a los residentes impactados por la súper tormenta Sandy.

Crédito LIHTC de 9 %

A pesar de los esfuerzos de antiguas versiones del QAP para fomentar proyectos sostenidos por créditos LIHTC en todo el estado, estos se otorgaron predominantemente a centros urbanos con altas tasa de pobreza por diversas razones. En algunas áreas suburbanas predominan las ideologías que se oponen a la instalación de lo que se percibe como inconveniente, (que podrían resumirse con la frase “*Sí, pero aquí no*”); a ello se suma que en los centros urbanos hay mayores recursos e infraestructura para la vivienda y, por ello, se generó todo un colectivo de solicitudes netamente urbanas. Por ejemplo, en el año 2003 solo 1 proyecto de cada 14 (7 %) fue otorgado en una municipalidad con una tasa de pobreza inferior al 10 %. No obstante, la NJHMFA solo recibió 3 solicitudes de las 23 municipalidades con una tasa de pobreza inferior al 10 %. De todos modos, resultó evidente que Nueva Jersey necesitaba emprender un esfuerzo conjunto para diversificar las localizaciones de los proyectos.

Créditos LIHTC al 9% otorgados Comparación entre 2003 y 2013			
	# de créditos otorgados en municipalidades con una pobreza inferior al 10%	Total de créditos otorgados	% de créditos otorgados
2003	1	14	7.14%
2013	19	37	51.35%

Resta aun por resolver una necesidad imperiosa de viviendas seguras y asequibles en áreas urbanas y el Estado está comprometido a utilizar sus recursos para trabajar sin descanso. Al mismo tiempo, Nueva Jersey está consciente de la perpetuación de las altas concentraciones de pobreza y ha realizado enérgicos cambios en la política del QAP que, finalmente, están dando como fruto un verdadero viraje en el desarrollo.

En el año 2013, después de múltiples revisiones y comentarios, la NJHMFA efectuó cambios exhaustivos al QAP; el resultado fue la renovación casi total del sistema de calificación y puntos para las adjudicaciones del crédito impositivo al 9 % de interés. Todas las miradas se volvieron hacia el tema de localización de proyectos; se añadieron numerosas estipulaciones para fomentar el desarrollo de viviendas en áreas con altos niveles de oportunidad. El plan QAP ahora establece que solo el 40 % de los créditos impositivos de cada una de las fases del ciclo de Viviendas para Familia, Ancianos y Apoyo se adjudicará a los proyectos ubicados en “Municipalidades Urbanas Escogidas” (*Targeted Urban Municipalities*, TUM) o en municipalidades urbanas con una tasa de pobreza superior al 8.1 %. Los créditos restantes (60 %) se adjudican a municipalidades “suburbanas”. En los años previos, mediante el plan QAP se hizo el intento de maniobrar estos resultados con incentivos de puntos de calificación en las áreas suburbanas; pero en la actualidad se dicta una distribución de 60/40 para las adjudicaciones (en tanto y en cuanto se reciba una cantidad suficiente de solicitudes). Desde 2010, el 54 % de las unidades con Crédito Impositivo del 9 % han sido desarrolladas en áreas fuera de los centros urbanos, lo que demuestra el éxito de las prioridades del plan QAP; más aún, el impacto de la orden sobre la cantidad de unidades/proyectos suburbanos resulta obvio cuando se comparan las cifras de 2013 con las de 2010 y 2011.

Créditos LIHTc al 9% otorgados	Unidades TUM (urbanas)	% de unidades en TUM (urbanas)	Unidades no ubicadas en TUM (suburbanas)	% de unidades no ubicadas en TUM (suburbanas)
2010	342	52%	310	48%
2011	483	60%	324	40%
2012	358	37%	613	63%
2013	1,012	43%	1,343	57%
2014*				
	2,195	46%	2,590	54%
*Se otorgaron dos años de LIHTC en 2013 en combinación con la financiación CDBG-DR				

Otro nuevo incentivo fue una preferencia de 5 puntos para aquellos proyectos que se ubicaran fuera de los Distritos Censales Calificados (*Qualified Census Tracts*, QCT) que acordaran incrementar sus períodos de cumplimiento durante 15 años adicionales. En años anteriores, los proyectos tanto dentro como fuera de los distritos QCT fueron elegibles por la misma cantidad de puntos.

En la actualidad, el QAP incluye una prohibición que actúa como umbral de elegibilidad requerida para todos los proyectos de crédito impositivo (del 4 % y 9 %); dicha prohibición impide que se construyan nuevas unidades LIHTC en distritos censales con grandes concentraciones de viviendas de bajos

ingresos. Los nuevos proyectos de construcción localizados en distritos censales donde el 30 por ciento o más de las unidades de vivienda existentes se deriven de los créditos LIHTC no son elegibles para recibir financiamiento a menos que se satisfagan los siguientes criterios:

1. el proyecto debe consistir en una reurbanización;
2. el proyecto no añade más unidades de bajos ingresos al distrito censal;
3. el plan del proyecto incluye opciones de reubicación hacia áreas con mejores oportunidades y asesoría de movilidad para residentes existentes; y
4. la solicitud incluye una resolución municipal que apoya la asignación de créditos impositivos de vivienda para el desarrollo.

Cabe señalar que se añadieron nuevas categorías de puntos para fomentar la vivienda en distritos escolares de alto rendimiento y en centros con altas oportunidades de empleo. También se incentiva el desarrollo de viviendas cerca del sistema de transporte público para proporcionar conveniencia y mayores oportunidades de mejorar la calidad de vida de los residentes. Debido a la competitividad de los créditos impositivos al 9 % de interés en NJ, casi todas las solicitudes exitosas obtuvieron el puntaje máximo; es por ellos que los atributos de estos proyectos se convirtieron prácticamente en un requerimiento para ser adjudicados.

Tras reconocer el beneficio que significa el desarrollo de viviendas que integre una mezcla de niveles de ingresos dentro de la misma comunidad, el QAP de 2013 incorporó una reserva no competitiva de créditos al 9 % para desarrollos con niveles de ingreso variados asequibles hasta el 55 %. En virtud del plan QAP, se financió un proyecto en una Municipalidad Urbana Escogida o TUM (zona urbana) y otro fuera de la zona urbana (zona suburbana). A causa del desafío tan peculiar que supone encontrar un balance entre el riesgo de la tasa del mercado y los mercados de viviendas asequibles, se generan muchas dificultades a la hora de gestionar desarrollos de ingresos mixtos. Esta nueva reserva de créditos logró financiar con éxito dos proyectos con el que se integrarán 139 unidades asequibles con 115 unidades a tasa de mercado para las familias de Orange (ubicación urbana con una tasa de pobreza superior al 10 %) y de Fort Lee (ubicación suburbana con una tasa de pobreza inferior al 10 %). La reserva se mantiene para la ronda de 2015.

Estos cambios positivos que se evidencian en NJ tuvieron su reconocimiento en un informe de investigación del HUD que llevaba el título "*Effect of QAP Incentives on the Location of LIHTC Properties*" (Efecto de los Incentivos del QAP sobre la Ubicación de las Propiedades del LIHTC); este informe fue publicado por la Oficina de Desarrollo de Políticas e Investigación (*Office of Policy Development and Research*) del HUD en abril de 2015. El equipo de investigación estudió 21 planes QAP entre los años 2002 y 2010 para determinar si los cambios al QAP tienen algún efecto sobre la localización de las propiedades financiadas con créditos LIHTC en áreas de pobreza alta o baja. El equipo comparó las asignaciones de los créditos al 9 % del período 2003-2005 con las asignaciones hechas en el período 2011-2013; para tal fin analizó la correlación entre los cambios realizados al QAP y el cambio en las tasas

de pobreza en las locaciones del proyecto. Los investigadores arribaron a la conclusión de que la evidencia sugiere que las prioridades e incentivos del QAP tienen un efecto estadísticamente significativo sobre las locaciones donde se destinan las asignaciones de crédito impositivo.

El informe del HUD señaló varios cambios muy positivos en Nueva Jersey, donde se registraron los cambios más exhaustivos de todos los estados:

1. NJ mostró el incremento más grande de todos los estados en cuanto a la Proporción de unidades ubicadas en vecindarios con una tasa de pobreza <10 % (+34.4 %)
2. NJ registró la mayor disminución de todos los estados en la Proporción de unidades ubicadas en vecindarios con una tasa de pobreza >30 % (-29.9 %)
3. NJ presentó la caída más pronunciada en todos los estados en la Exposición de Pobreza de las Unidades con Crédito Impositivo (-11.5 %)

Cambios futuros

La NJHMFA no prevé enmiendas al por mayor en la próxima versión del QAP. No obstante, el Estado procederá a hacer revisiones sobre el sistema con el que la HMFA adjudica puntos, según se expresó en el Impedimento #3. Y es posible que, en el futuro, se realicen modificaciones que permitan una mejor adaptación a las condiciones cambiantes del mercado inmobiliario en Nueva Jersey. Por ejemplo, el plan QAP actualmente incluye una reserva de crédito para un proyecto HOPE VI del HUD o un *Choice Neighborhoods* (Elección de Vecindarios) tanto en el ciclo de la Familia como en el de Ancianos para priorizar proyectos con escasos recursos federales para la vivienda.

Unidades para familias numerosas

La HMFA cuenta con una larga tradición de priorizar las viviendas que dan respuesta a las necesidades de familias numerosas. En efecto, el QAP ha ordenado que se proveyeran viviendas para familias numerosas dentro de todos los desarrollos de los créditos a 9 % desde el año 2007. Para ilustrarlo con datos específicos, al menos el 20 % de todas las unidades asequibles deben tener 3 dormitorios. Desde el año 1996, el QAP ha servido de incentivo para el desarrollo de unidades destinadas a familias numerosas financiadas con adjudicaciones de créditos al 9 %; para ello se recurrió a la asignación de hasta cinco puntos en el proceso de calificación de aquellos proyectos en los que al menos el 25 % de sus unidades con crédito impositivo tienen 3 dormitorios o más.

Dada la naturaleza competitiva del programa de créditos al 9 % en NJ, las solicitudes exitosas típicamente deben maximizar sus puntos para lograr la financiación. Siendo este el caso, desde el año 1996 la provisión de un número relevante de unidades familiares grandes ha sido, esencialmente, un requerimiento .

En lo que respecta al crédito impositivo del 4 %, dado que los desembolsos 2 y 3 de los programas Fondos de Restauración de Viviendas Multifamiliares (FRM) cubren los mismos requisitos del umbral del

20 %, los créditos impositivos que se sustenten en los fondos FRM también proporcionarán el mismo nivel de unidades para familias numerosas.

El Estado ha emitido alrededor de 18,557 vales para elección de vivienda para renta que, en su mayoría, se han utilizado para viviendas en los condados de Essex, Hudson, Camden, Ocean y Mercer.

Vales para Elección de Viviendas

Al trazar una comparación entre los programas de viviendas subsidiadas y los vales que emite el DCA para la elección de viviendas para renta, estos últimos sirven de sostén para viviendas mucho más diseminadas en el territorio del estado. En un análisis de correlación se estudiaron los datos de 2013 del Panorama de las viviendas subsidiadas (*Picture of Subsidized Households*), del Censo y del DCA; estos datos revelaron que la concentración geográfica de estas unidades apenas tiene vinculación con las concentraciones de pobreza y de las minorías; además se determinó que es mucho menos probable que estos cupones se utilicen en lugares con este tipo de concentraciones que en la distribución histórica de las unidades financiadas con los créditos LIHTC, las viviendas de proyectos de la Sección 8, y las viviendas subsidiadas por el Estado. Los cúmulos más densos de estas unidades se encuentran en vecindarios seleccionados dentro de Newark, Trenton, Jersey City, Totowa (Condado de Passaic); Camden, Lakewood Township (Condado de Ocean); East Orange, y Elizabeth; en este grupo se incluyen municipalidades con ingresos bajos y moderados. La tabla y el mapa que se presentan a continuación ilustran la distribución demográfica de los Cupones que emite el Estado para la elección de viviendas para renta.

Tabla 29: Cantidad de vales para elección de viviendas para renta

# de vales para elección de viviendas para renta	
Nueva Jersey	18,557
Atlantic	1,033
Bergen	779
Burlington	236
Camden	1,700
Cape May	397
Cumberland	881
Essex	2,072 (1,044 de estos están en Newark)
Gloucester	270
Hudson	1,793
Hunterdon	75

# de vales para elección de viviendas para renta	
Mercer	1,287
Middlesex	1,242
Monmouth	909
Morris	298
Ocean	1,507
Passaic	992
Salem	640
Somerset	705
Sussex	617
Union	930
Warren	224






Fuente: Departamento de asuntos comunitarios de NJ

Cantidad de unidades de Vales DCA para Elección de Vivienda orientada a inquilinos y porcentaje de la población que es minoría agrupado por código postal (2015)

Unidades HCV

-  1 punto = 10
-  unidades HCV

Tasas de minorías por código postal

-  0.0% - 30.8%
-  30.9% - 40.8%
-  40.9% - 50.0%
-  50.1% - 75.0%
-  75.1% - 99.2%

Promedio estatal = 30.8%



**State of New Jersey
Department of Community Affairs**
101 South Broad Street
Trenton, New Jersey 08625
Prepared By: Local Planning Services 2015

Data Sources: NJOIT-OGIS; U.S. Department of Housing and Urban Development, Multifamily Assistance and Section 8 Contracts Database (2015); U.S. Census Bureau, 2009-13 American Community Survey

Cantidad de unidades de vales DCA para la elección de viviendas orientadas a los inquilinos y porcentaje de la población por debajo del nivel de pobreza, por código postal (2015)

Unidades HCV

1 Punto = 10

Unidades HCV

Tasa de pobreza por código postal

0% - 5.1%

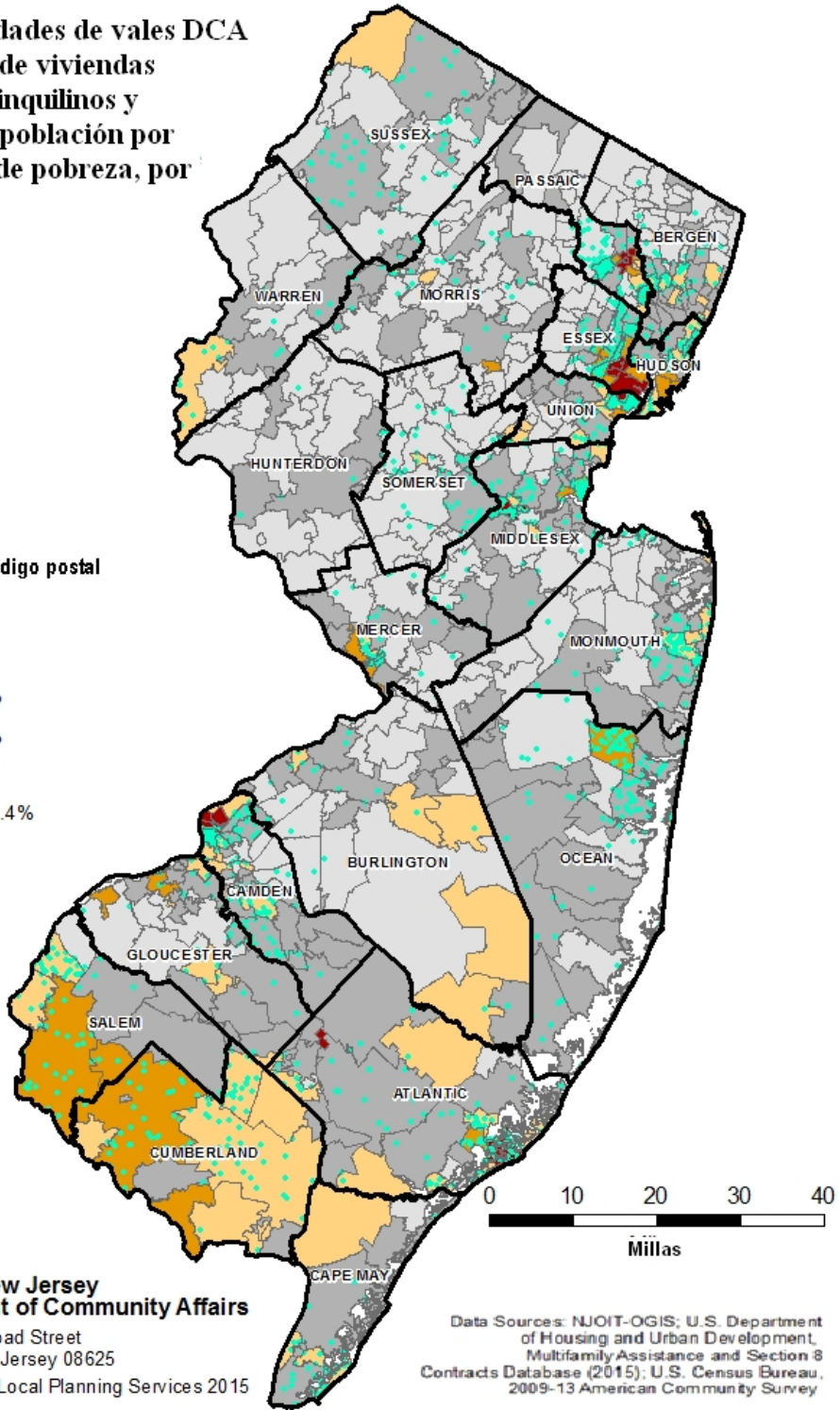
5.2% - 10.4%

10.5% - 20.4%

20.5% - 30.4%

30.5% - 48%

Promedio estatal = 10.4%



**State of New Jersey
Department of Community Affairs**
101 South Broad Street
Trenton, New Jersey 08625
Prepared By: Local Planning Services 2015

Data Sources: NJOIT-OGIS; U.S. Department of Housing and Urban Development, Multifamily Assistance and Section 8 Contracts Database (2015); U.S. Census Bureau, 2009-13 American Community Survey

Unidades de la Sección 8

Hasta mayo de 2015, Nueva Jersey contaba con 52,960 unidades subsidiadas por la Sección 8, lo que representa 1.5 por ciento de todas las unidades de viviendas del Estado. Los condados de Essex, Hudson y Atlantic registran, por lejos, las concentraciones más altas de estas unidades por cada 1,000 residentes, mientras que los condados de Hunterdon y Burlington presentan las concentraciones más bajas. En Nueva Jersey, las unidades subsidiadas en virtud de la Sección 8 no presentan una distribución uniforme a lo largo del Estado; 54.9 por ciento están localizadas en los condados de Camden, Essex, Hudson y Mercer. En términos de la proporción de todas las unidades de vivienda, la porción de viviendas de la Sección 8 es la más grande en los condados de Essex, Hudson, y Mercer; y la parte proporcional de viviendas de la Sección 8 es la menor en los condados de Ocean, Cape May y Hunterdon. Los Mapas 20 y 21 y la Tabla 30 del Apéndice A exhiben la cantidad y la distribución de las unidades subsidiadas con la Sección 8 en el año 2015.

Unidades subsidiadas por el Estado

Se estima que entre los años 2000 y 2010 fueron 1,430 nuevas unidades de vivienda las que recibieron apoyo a través de los programas de asistencia a la vivienda que financia el estado mediante el Departamento de Asuntos Comunitarios. La gran mayoría de estas unidades (85.2 por ciento) se financiaron con un programa llamado Preservación del Balance de las Viviendas en los Vecindarios (*Neighborhood Preservation Balanced Housing*). Una mayoría de las unidades financiadas por el estado están localizadas en los condados de Camden y Essex, de las cuales el 89 por ciento están en las ciudades de Camden y Newark. Este es el resultado de un esfuerzo histórico para reemplazar las numerosas viviendas en condiciones precarias que había en estas ciudades; este esfuerzo se integra en una estrategia mayor de revitalización comunitaria para atraer desarrollo económico y nuevos trabajos y promover una mayor diversidad. Los condados de Bergen, Sussex, Gloucester, Hunterdon, Morris, Cape May y Somerset tienen las menores cantidades de unidades subsidiadas, con no más de cinco unidades cada uno. La Tabla 31 del Apéndice A muestra las unidades de viviendas subsidiadas por el DCA creadas entre los años 2000 y 2010.

Como se observa en los Mapas 22 y 23 del Apéndice A, las concentraciones de las unidades subsidiadas por el DCA se encuentran en Jersey City, Elizabeth, Trenton, Camden, Bridgeton, Salem, Paterson, Orange, East Orange, Irvington y Lakewood. Por lo general, estas áreas contienen grandes concentraciones de grupos minoritarios y de pobres. A lo largo de la última década, cada uno de estos condados se ha visto beneficiado con el reemplazo las viviendas existentes que estuvieran deterioradas y con el incremento de los valores de sus inmuebles.

El Programa Estatal de Asistencia para el Pago de la Renta (SRAP) de Nueva Jersey proporciona subvenciones para viviendas destinadas a la renta y para proyectos que estén orientados a las poblaciones con ingresos muy bajos y bajos. Hasta el 3 de junio de 2015, el programa brindó asistencia a

4,000 unidades a lo largo del Estado, la mayoría de las cuales se destinaron a unidades para renta. La mayor parte de estas unidades han sido desarrolladas en los condados del norte de Nueva Jersey donde el crecimiento poblacional y, por ende, la demanda de viviendas han sido los mayores. La Tabla 32 del Apéndice A muestra las unidades subsidiadas con el programa SRAP del Estado, diferenciadas por tipo, en 2015.

A diferencia de la Sección 8 y otros programas de subsidio a la vivienda del HUD, las unidades subvencionadas por el SRAP no tienen una presencia destacada en las áreas urbanas de bajos ingresos con elevados niveles de pobreza racialmente concentradas, sino que están distribuidas de manera bastante uniforme a lo largo del Estado, incluidas las áreas suburbanas, con estabilidad económica y de alto crecimiento.

Cuando se consideran las unidades de vivienda con 3 o más dormitorios que cuentan con subsidios de los programas SRAP del DCA y el Vale para Elección de Vivienda, las unidades SRAP con dormitorios familiares tienen una presencia mucho más marcada en los condados de Mercer, Essex y Hudson; por su parte, las unidades HCV con dormitorios familiares están fuertemente representadas en los condados de Ocean, Cumberland y Mercer, como se observa en la Tabla 33 del Apéndice A.

El condado de Hudson tiene la proporción más baja de viviendas familiares con tres o más dormitorios en el Estado, pero cuenta con más del 10 por ciento de las unidades familiares subsidiadas por el programa SRAP del Estado. De similar modo, el condado de Bergen, que tiene una gran proporción de ciudadanos de la tercera edad, registra la mayor cantidad de unidades para ancianos subsidiadas por el SRAP. Essex, un condado con una concentración de discapacitados que supera el promedio, tiene la mayor cantidad de unidades para discapacitados apoyadas por el SRAP, como se ilustra en la Tabla 34 del Apéndice A.

Los Mapas del 24 al 26 del Apéndice A muestran la distribución geográfica de las unidades para renta y para proyectos que están subsidiados por el SRAP en el Estado.

Viviendas inclusivas

En más de dos tercios de los municipios del Estado hay una ordenanza de zonificación inclusiva en vigencia. Es de destacar que cada municipio en el condado de Mercer tiene una ordenanza de zonificación inclusiva, seguido por los condados de Hunterdon (88.5 por ciento), Morris (87.2 por ciento) y Somerset (85.7 por ciento). Estos condados tienen altas concentraciones de empleos en relación con los residentes y superan el promedio de crecimiento laboral. Atlantic y Cumberland son los condados con la menor cantidad de municipios con este tipo de ordenanzas en vigencia; estos condados no tienen mercados inmobiliarios donde el valor de mercado de las unidades alcance un nivel suficiente que justifique el subsidio de la construcción de unidades inclusivas. El bajo crecimiento laboral comparado con el promedio estatal podría explicar la falta de incentivos de inversión.

Las “unidades de vivienda inclusiva” creadas sin subsidios estatales ni federales representan el 7 por ciento de las nuevas casas (en otras palabras, alrededor de una cada catorce) que se sumaron en el Estado desde el año 2000. Las mayores concentraciones de estas unidades se encuentran en los condados de Somerset (17.4 por ciento), Middlesex (14.7 por ciento), Morris (11.2 por ciento), Monmouth (10.9 por ciento) y Mercer (10.6 por ciento), lo que representa cerca de dos tercios de todas las unidades inclusivas de Nueva Jersey. Estos son condados que experimentan algunos de los crecimientos laborales más sobresalientes del Estado desde el año 2010. En estos condados, estas unidades son numerosas en relación con la cantidad de viviendas preexistentes.

El condado de Somerset, que ostenta el nivel más alto de concentración de unidades inclusivas y un gran porcentaje de municipios con ordenanzas de zonificación inclusiva, ha experimentado también el crecimiento laboral más destacado en el Estado. La cantidad de empleos en el condado de Somerset se elevó en un 10 por ciento entre los años 2010 y 2014. Más aún, el condado de Somerset es una fuente importante de empleo para el Estado; allí se da la segunda proporción más alta de empleo por cada residente en todo Nueva Jersey.

Tabla 30: Unidades de viviendas inclusivas

	Cantidad de Unidades inclusivas informadas por COAH*	% de unidades inclusivas a nivel estatal	% de unidades de vivienda creadas en el período 2000-2013
Nueva Jersey	19,175	100.0 %	7.2 %
Atlantic	59	0.3 %	0.4 %
Bergen	1,264	6.6 %	8.3 %
Burlington	1,314	6.9 %	8.4 %
Camden	567	3.0 %	9.3 %
Cape May	28	0.1 %	0.4 %
Cumberland	0	0.0 %	0.0 %
Essex	705	3.7 %	5.5 %
Gloucester	418	2.2 %	2.6 %
Hudson	467	2.4 %	1.4 %
Hunterdon	311	1.6 %	6.7 %
Mercer	2,033	10.6 %	18.6 %
Middlesex	2,827	14.7 %	11.5 %
Monmouth	2,096	10.9 %	11.1 %
Morris	2,157	11.2 %	13.2 %

Ocean	588	3.1 %	1.9 %
Passaic	422	2.2 %	6.9 %
Salem	1	0.0 %	0.1 %
Somerset	3,342	17.4 %	25.6 %
Sussex	68	0.4 %	1.2 %
Union	269	1.4 %	3.4 %
Warren	239	1.2 %	6.0 %

Fuente: Departamento de Asuntos Comunitarios de NJ; Oficina de Censos de los Estados Unidos (U.S. Census Bureau), Estimación anual de la Encuesta Comunitaria Estadounidense de 2013.

**Según lo informaron las municipalidades ante el Concejo para la Vivienda Asequible. Datos no auditados por el Estado de Nueva Jersey.*

Pueden observarse grandes concentraciones de unidades inclusivas en las áreas suburbanas del Central Jersey, como se aprecia en el Mapa 27 del Apéndice A.

Análisis

El Estado de Nueva Jersey ha avanzado en pos de reducir la segregación y el aislamiento racial y étnico. Generalmente, las ciudades de Nueva Jersey son mucho menos segregadas que las áreas urbanas de los estados aledaños; el declive de esos niveles se sostiene en el tiempo. Lo mismo sucede con el aislamiento racial y étnico, que acelera su disminución desde el año 2000.

Por supuesto, no damos por finalizado nuestro trabajo. La fuerte tendencia inmigratoria de Nueva Jersey ha ayudado a reforzar ciertos patrones de segregación en el Estado, dado que muchos inmigrantes asiáticos e hispanos se han asentado, respectivamente, en vecindarios en que predominan los asiáticos y los hispanos en el norte de Nueva Jersey. Algunas áreas, particularmente en los condados urbanos del Norte de Nueva Jersey que también tienen la más alta concentración de pobreza, continúan teniendo enclaves altamente segregados y con concentración de minorías. Estas áreas han aumentado en cantidad. Estas áreas con altos niveles de pobreza son también el hogar de concentraciones de minorías raciales y étnicas. El parque inmobiliario de los centros urbanos es más antiguo. En su gran parte, no ha recibido un mantenimiento adecuado. Este tipo de viviendas es la que les resulta más asequibles a las minorías étnicas y, con frecuencia, son las que ocupan. Nuestros condados rurales del sur (Atlantic, Cumberland y Salem) también tienen algunas concentraciones de pobreza; en el condado de Cumberland, por ejemplo, las poblaciones hispanas y minoritarias son relevantes; este condado se posiciona entre los más pobres del Estado.

Los ingresos familiares en los condados suburbanos del norte de Nueva Jersey son los más elevados; ello es atribuible a la fuerza de la economía regional. Esta prosperidad no se distribuye con uniformidad; los ingresos son más bajos y las tasas de pobreza son más elevadas entre los grupos de minorías raciales y étnicas en los condados de Passaic y Essex, donde se da una excepción destacable con los asiáticos. La

contracción de los ingresos reales en el Estado limita la elección de viviendas, en especial para aquellas minorías étnicas y raciales que han experimentado una disminución abrupta en sus ingresos.

Se ha puesto de relieve que las ordenanzas municipales para el uso de tierras que limitan el desarrollo de viviendas que resulten asequibles para los núcleos familiares con ingresos bajos y moderados pueden contribuir a que se perpetúen los patrones de segregación en determinadas comunidades. La zonificación municipal ha dado nuevo impulso al desarrollo comercial e industrial, a la vez que ha fomentado la construcción de inmuebles en subdivisiones residenciales con terrenos de gran tamaño, con baja densidad habitacional. Las técnicas de zonificación, como las exigencias de terrenos de gran tamaño, al igual que las prohibiciones sobre ciertos tipos de viviendas, como las multifamiliares, pueden restringir el acceso a la elección de una vivienda. Las viviendas familiares aún tienden a quedar concentradas en las municipalidades cuyo desarrollo ya data de cierto tiempo, donde las mejores oportunidades de acceder a viviendas asequibles se da con la reurbanización. Como resultado, muchas de las mayores concentraciones de viviendas asequibles en el Estado para los núcleos familiares de ingresos bajos y moderados se registran en áreas con bajos niveles de oportunidades económicas. Asimismo, los nuevos inmigrantes –con frecuencia de bajos ingresos– tienden a radicarse en vecindarios con fuerte representación de grupos raciales o étnicos, lo que les confiere una sensación de comunidad. Esta “segregación por elección propia” suma un elemento más al panorama de la segregación de la vivienda en el Estado.

Es por estas razones que los programas de subsidios a la vivienda a nivel tanto federal como estatal han sostenido y continúan sosteniendo los proyectos de viviendas asequibles en las áreas urbanas con altos niveles de pobreza. Históricamente, en Nueva Jersey las unidades subsidiadas por programas federales, incluidas las unidades HCV, HOME, NSP y las viviendas públicas, han registrado una fuerte concentración en las áreas urbanas de bajos ingresos, con áreas de pobreza racialmente concentrada. Estas unidades sostenidas con subsidios federales y estatales se concentran en especial en los condados de Essex y Camden, particularmente en las ciudades de Newark y Camden. Las nuevas inversiones de capital de fondos estatales y federales que desembarcaron en estas ciudades son un resultado de la reinversión pública y privada en el antiguo parque inmobiliario urbano del Estado, a lo que se suma la elección de los beneficiarios de los Cupones, que deciden usar su asistencia para el pago de rentas en vecindarios que conocen bien.

A pesar de los continuos desafíos, el Estado de Nueva Jersey está dando pasos agigantados para garantizar la disponibilidad de viviendas asequibles en áreas con altos niveles de oportunidades y menos segregadas racialmente. Los subsidios SRAP para viviendas destinadas a renta y los vales para el pago de rentas en proyectos se distribuyen de manera bastante uniforme a lo largo del Estado, incluidas las áreas suburbanas con altos niveles de crecimiento y estabilidad económica; esos programas no tienen una presencia abrumadora en áreas urbanas de bajos ingresos con pobreza racialmente concentrada. La política de los créditos LIHTC también se apartó de las áreas con altos niveles de pobreza. Muchas de las comunidades con mayor empuje económico del Estado, pero en especial los municipios suburbanos de la zona central de Nueva Jersey que han experimentado un fuerte crecimiento laboral, ahora tienen en

vigencia ordenanzas de zonificación inclusiva para promover y facilitar el desarrollo de unidades de vivienda asequible. En su conjunto, una mayoría de los municipios del Estado, en particular en los condados que han experimentado un crecimiento laboral que supera el promedio y que tienen una alta concentración de trabajos en relación con la población, han adoptado ordenanzas de zonificación inclusiva.

Impedimentos pasados y acciones pasadas

Falta de viviendas asequibles

En el documento de Asistencia Técnica del HUD, proporcionado al DCA para contribuir en la preparación del actual AI, el HUD hace referencia a impedimentos citados por el DCA en los AI previos. En particular, el HUD hace referencia al dato que cita el DCA en el AI de 2006 como impedimento: la falta de viviendas asequibles.

El DCA adoptó, en efecto, medidas, tal como continúa haciéndolo, a fin de implementar las acciones previstas en el año 2006 y que están orientadas a dar solución al impedimento antes mencionado de la falta de viviendas asequibles:

En primer lugar, el DCA expuso en esa ocasión su intención de alentar a los desarrolladores inmobiliarios para que construyan viviendas asequibles cerca de los centros de empleo. El DCA ha encauzado estas acciones a través de la financiación de sus programas HOME y Balance de las Viviendas. A continuación, presentamos dos ejemplos: 1) el proyecto 50-60 Columbia Street en Newark; reurbanización de un área desvalorizada en el centro de Newark; 67 unidades, 45 % asequibles – 55 % de viviendas con tasas de mercado 2) el proyecto Ridge Avenue School en el municipio de Neptune; un proyecto suburbano de uso mixto; 58 unidades de las cuales 20 serán casas asequibles y unifamiliares para la venta.

Muchos de los proyectos de vivienda asequible financiados tienen componentes de servicios sociales que podrían incluir capacitación laboral, referencia de empleo, redacción de hojas de vida, asesoría financiera y referencias de guarderías. Estos servicios sociales contribuyen a que los inquilinos obtengan y mantengan un empleo.

En segundo lugar, el DCA expresó su intención de continuar la sociedad con urbanizadores con y sin fines de lucro para apalancar fondos a fin de ayudar en la creación de comunidades más diversificadas. Desde ese entonces, el DCA se ha enfocado en el programa de Crédito Impositivo para la Revitalización de Vecindarios (*Neighborhood Revitalization Tax Credit*, NRTC) con este propósito. Los fondos para el programa provienen de compañías, las cuales reciben un crédito impositivo del 100 % sobre los impuestos de Nueva Jersey en concepto de los fondos aportados. Todos los años se dispone de un total de \$10 millones en créditos. Los fondos así obtenidos son usados por organizaciones vecinales sin fines de lucro, luego de que el DCA aprueba el plan que presenten para la revitalización de su vecindario. Los fondos deben usarse de la siguiente manera: al menos 60 % para vivienda y/o actividades de desarrollo

comunitario (incluidas la construcción y rehabilitación de unidades de vivienda, creación de establecimientos comerciales, asistencia para negocios pequeños, y capacitación laboral y provisión de guarderías); el resto ha de destinarse a servicios de apoyo y otras actividades complementarias a la revitalización (por ejemplo, infraestructura y mejoramiento de espacios abiertos). En la actualidad, hay 29 planes vecinales aprobados.

En tercer lugar, el DCA recomendó la implementación del Programa Estatal de Asistencia para el Pago de la Renta (SRAP). Ese programa está plenamente implementado y ofrece 5 años de asistencia para el pago de alquileres para individuos y familias de bajos ingresos, además de asistencia indefinida para núcleos familiares con miembros ancianos o discapacitados. El programa está disponible para los residentes del Estado que no sean beneficiarios de los vales de la Sección 8. A la fecha, hay alrededor de 3,000 cupones contratados para viviendas para renta y 962 cupones para viviendas de proyectos. Tenemos una Solicitud de Propuesta pendiente de aprobación para 300 unidades de proyecto.

Cabe destacar que el DCA tiene en ejecución numerosos programas más que al día de hoy ofrecen oportunidades de viviendas asequibles para los núcleos familiares de ingresos bajos y muy bajos:

El programa del Vale para Elección de Vivienda sirve de asistencia a familias con ingresos muy bajos, a ancianos y a discapacitados, de modo que puedan acceder a viviendas equitativas, seguras y salubres. Hasta el 15 de junio de 2015 el programa tiene:

- Vales HCV destinados a la renta: 15,178 participantes activos
- Vales HCV destinados a proyectos: 1,278 participantes activos
- Demostración de Asistencia para la Renta: 646 participantes activos
- Vales para discapacitados no ancianos: 80 participantes activos
- Vivienda de Apoyo para Asuntos de Veteranos: 676 participantes activos

El programa de Asociación de Inversiones HOME brinda asistencia temporaria para la renta a núcleos familiares de muy bajos ingresos; en la actualidad cuenta con 190 participantes activos. El Programa de Refugio y Cuidado (*Shelter Plus Care Program*) proporciona asistencia para el pago de la renta a personas discapacitadas sin vivienda; en este momento el programa tiene 204 participantes. Por último, el programa Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA (*Housing Opportunities for Persons with AIDS*) proporciona asistencia para el pago de la renta a personas con VIH/SIDA y a sus familias; 133 participantes activos.

Cada uno de estos programas representa un esfuerzo sin tregua para proporcionar opciones de vivienda asequible a las familias con ingresos bajos y muy bajos.

Para finalizar, según las recomendaciones expuestas, el DCA modificó las normas de su programa de Preservación del Balance de las Viviendas en los Vecindarios para incrementar el monto del subsidio que

podría recibir un proyecto; N.J.A.C. 5:43-1.1 et seq. Además, en lo que respecta a la recomendación de lograr la certificación Energy Star de las nuevas unidades, el programa de Balance de Viviendas también estableció requisitos mínimos de Edificios Ecológicos (*Green Building*) que rigen los programas HOME (CHDO y HOPE VI). Un proyecto debe tener, como mínimo, la certificación Energy Star; muchos de los desarrolladores inmobiliarios se rigen por los estándares LEED. Los requerimientos mínimos de *Green Building* consideran: uso de terrenos, calidad del aire, eficiencia energética, eficiencia de recursos, eficiencia de aguas y durabilidad de la edificación y protección contra la humedad.

Barreras del uso de terrenos y zonificación

La problemática de las barreras que imponen el uso de los terrenos y la zonificación no es novedad; de hecho, el DCA la citó como uno de los impedimentos en la versión de 2006 y de 2011 de su análisis AI. Aquí se la cita nuevamente debido a que, si bien se han logrado avances en algunas áreas, el problema persiste.

En su último AI, el DCA citó dos recomendaciones para superar el primer problema; en primer lugar, como parte de una campaña educativa, propuso que se desarrollaran materiales orientados a los funcionarios locales y en los que se brindara información sobre la temática de uso de terrenos, zonificación y FHA. Con respecto a esa recomendación, el personal del DCA históricamente ha concretado reuniones de divulgación con los funcionarios locales, en general, en los momentos en que las regulaciones sobre viviendas asequibles estaban en proceso de decretarse; estas reuniones tenían como finalidad conceder la oportunidad de abrir el diálogo sobre dichas regulaciones. El DCA también publicó un manual referido a cómo cumplir con la Ley Estatal de Viviendas Equitativas y con las obligaciones municipales de viviendas equitativas; este manual iba dirigido a las municipalidades y demás interesados involucrados en la temática de la vivienda asequible. Si bien la reciente decisión de la Corte Suprema le devolvió al Poder Judicial las facultades de supervisar el cumplimiento municipal de las obligaciones de vivienda asequible, disminuyendo así el rol del Estado, se mantiene aún una necesidad de elaborar materiales educativos actualizados para asistir a los municipios con la gestión de sus obligaciones referidas a la vivienda asequible. El DCA puede seguir cumpliendo con esta función.

Con respecto a la segunda recomendación del año 2011, el DCA propuso continuar los esfuerzos para superar las barreras regulatorias para acceder a una vivienda asequible, en particular la zonificación excluyente, además de continuar apoyando el uso municipal de la zonificación inclusiva. Como se detalla a lo largo de todo este AI, en Nueva Jersey la zonificación se ha delegado a las municipalidades del Estado y, por ende, el Estado no tiene injerencia directa sobre las decisiones de zonificación. Sin embargo, en el pasado y bajo el proceso COAH, se les permitió a los municipios que entregaran voluntariamente al COAH sus planes de vivienda para que los revisaran y se les concediera aprobación en la forma de certificación sustantiva. La aprobación del COAH dependía del hecho de que la municipalidad hubiera trazado un plan que, en efecto, satisficiera la obligación constitucional de brindar viviendas asequibles. Con frecuencia, los planes de vivienda recurrieron a la zonificación inclusiva como

herramienta para cumplir con esa obligación; como consecuencia, se construyó una cantidad sustancial de viviendas.

La reciente decisión de la Corte Suprema del Estado ha reducido, como ya hemos mencionado, la función del Estado como supervisor en esta materia. No obstante, según se recomienda en este AI, la Oficina de Servicios de Planificación Local que depende del DCA ofrece servicios de asesoría para las municipalidades en varios de los temas que les competen, incluida la preparación de los planes maestros municipales. Este proceso puede incluir la instrucción sobre el uso de la zonificación inclusiva (e incluso su defensa, cuando correspondiere) como una herramienta apta para acceder a la oportunidad de la vivienda equitativa.

Áreas de preocupación

- El acceso a la vivienda en Nueva Jersey sigue siendo tema de preocupación permanente.

Impedimento: Concentración de viviendas subsidiadas en vecindarios con niveles relativamente altos de pobreza.

- La caída en los ingresos ha causado la consecuente caída en la asequibilidad de viviendas a lo largo y a lo ancho del Estado, en especial para las minorías raciales y étnicas. Este declive en la asequibilidad de viviendas para los núcleos familiares de bajos ingresos existe en las áreas urbanas de la región norte del Estado.

Impedimento: Viviendas cada vez menos asequibles, en especial para los núcleos familiares de bajos ingresos, con un aumento en la proporción de familias de bajos ingresos que solo pueden acceder a viviendas inadecuadas o que se ven agobiadas por su costo.

- Un impacto significativo originado en las barreras históricas a la zonificación que ha desalentado el desarrollo de viviendas asequibles.

Impedimento: La persistencia de barreras que se imponen al uso de la tierra y a la zonificación para la construcción de viviendas destinadas a núcleos familiares de bajos ingresos en algunas localidades.

NECESIDADES DESPROPORCIONADAS DE VIVIENDA

Áreas con las mayores necesidades de rehabilitación de viviendas

Condiciones de vivienda

El ochenta y tres (83) por ciento de las unidades de viviendas habitadas por familias de bajos ingresos carecían de instalaciones completas de cocina o de plomería, presentaban hacinamiento (más de una persona por habitación) o tenían un costo que superaba el 30 por ciento del ingreso familiar, en el año 2012. Esto representa un incremento de 2.3 puntos porcentuales, comparado con el 80.7 por ciento en el año 2009. El HUD define cualquiera de estas circunstancias como “problemas de vivienda”. Tal como se exhibe en la Tabla 35 del Apéndice A, el 81.7 por ciento de las familias con bajos ingresos del Estado se veían agobiadas por los costos, vale decir, que pagaban más del 30 por ciento de sus ingresos en concepto de vivienda en el año 2012.

El HUD define los “problemas severos de vivienda” como la falta de instalaciones completas de cocina, falta de instalaciones sanitarias, viviendas hacinadas o con una carga de costo que supera en 50 % del ingreso total del hogar. Los condados de Passaic, Union y Essex, localizados en la parte norte del Estado y con alto perfil de urbanización, presentan las proporciones más altas de hogares que sufren una o más de las condiciones asociadas con los problemas severos de vivienda. Passaic y Essex también registran las proporciones más elevadas de hogares agobiados por los costos, junto con el condado de Atlantic. Los hogares de bajos ingresos en Union, Somerset y Passaic registran la proporción más alta de problemas de vivienda, mientras que los condados de Somerset, Union y Sussex tienen la concentración más alta de hogares agobiados por los costos. Por lo general, los condados del norte de Nueva Jersey que integran el área metropolitana de Nueva York presentan las mayores concentraciones de problemas de vivienda y de agobios económicos. No obstante, los hogares de bajos ingresos en Newark y en Camden son algo menos propensos a sufrir problemas de vivienda, en comparación con el promedio estatal, puesto que los porcentajes son 78.3 y 78.7, respectivamente.

En conjunto, entre los hogares de bajos a moderados ingresos, los miembros de minorías raciales y étnicas tienen más probabilidad de experimentar problemas de vivienda que los hogares conformados por blancos. Los hispanos y los afroamericanos están desproporcionadamente expuestos a severos problemas de vivienda en relación con su número, cuando se consideran todos los hogares de ingresos bajos a moderados, como se muestra en la Tabla 36 del Apéndice A.

Factores determinantes de las necesidades desproporcionadas de vivienda

Parque inmobiliario

En Nueva Jersey hay una mayor proporción de viviendas unifamiliares que multifamiliares. Los condados de Hunterdon, Ocean y Sussex, que abarcan algunas de las tierras con menos desarrollo inmobiliario del estado debido o bien a la actividad agrícola, o bien a la preservación de espacios verdes públicos y/o a los altos costos de urbanización, presentan las mayores proporciones de viviendas unifamiliares. Los condados de Hudson, Essex y Passaic registran la proporción más alta de viviendas multifamiliares, al igual que concentraciones de hogares pobres y de bajos ingresos. La mayoría de las unidades multifamiliares del Estado se encuentran en cuatro condados urbanos del norte de Nueva Jersey: Bergen, Essex, Hudson y Middlesex. Las viviendas unifamiliares del Estado están más diseminadas a lo largo y a lo ancho de su territorio.

Tabla 37: Unidades de vivienda, clasificadas por tipo, 2013

	Total de unidades de viviendas	Estructuras unifamiliares*	Estructuras multifamiliares	Casas móviles	Botes, vehículos recreacionales, van, etc.	% estructuras unifamiliares sobre total de viviendas	% estructuras multifamiliares sobre total de viviendas	% casas rodantes sobre total de viviendas	% botes, vehículos recreacionales, van, etc. sobre total de viviendas
Nueva Jersey	3,578,260	2,238,397	1,305,568	33,262	1,033	62.6 %	36.5 %	0.9 %	0.0 %
Atlantic	127,288	83,762	40,554	2,972	0	65.8 %	31.9 %	2.3 %	0.0 %
Bergen	355,099	206,124	147,773	1,102	100	58.0 %	41.6 %	0.3 %	0.0 %
Burlington	177,010	143,568	31,006	2,436	0	81.1 %	17.5 %	1.4 %	0.0 %
Camden	205,780	149,313	55,212	1,255	0	72.6 %	26.8 %	0.6 %	0.0 %
Cape May	98,680	65,408	29,598	3,641	33	66.3 %	30.0 %	3.7 %	0.0 %
Cumberland	56,196	39,837	12,948	3,411	0	70.9 %	23.0 %	6.1 %	0.0 %
Essex	313,760	121,795	191,605	200	160	38.8 %	61.1 %	0.1 %	0.1 %
Gloucester	111,438	88,534	20,423	2,481	0	79.4 %	18.3 %	2.2 %	0.0 %
Hudson	274,540	47,104	226,945	447	44	17.2 %	82.7 %	0.2 %	0.0 %
Hunterdon	49,658	43,956	5,692	10	0	88.5 %	11.5 %	0.0 %	0.0 %
Mercer	144,228	101,871	42,074	283	0	70.6 %	29.2 %	0.2 %	0.0 %
Middlesex	298,129	186,594	109,086	2,449	0	62.6 %	36.6 %	0.8 %	0.0 %
Monmouth	259,791	192,626	64,553	2,612	0	74.1 %	24.8 %	1.0 %	0.0 %
Morris	190,770	139,284	50,788	520	178	73.0 %	26.6 %	0.3 %	0.1 %
Ocean	279,034	237,240	36,424	5,370	0	85.0 %	13.1 %	1.9 %	0.0 %
Passaic	176,171	81,517	94,200	454	0	46.3 %	53.5 %	0.3 %	0.0 %
Salem	27,546	21,467	5,076	1,003	0	77.9 %	18.4 %	3.6 %	0.0 %
Somerset	125,062	92,044	32,887	131	0	73.6 %	26.3 %	0.1 %	0.0 %
Sussex	62,150	52,372	8,539	1,239	0	84.3 %	13.7 %	2.0 %	0.0 %
Union	200,769	110,842	89,027	382	518	55.2 %	44.3 %	0.2 %	0.3 %
Warren	45,161	33,139	11,158	864	0	73.4 %	24.7 %	1.9 %	0.0 %

Fuente: Oficina de Censos de los Estados Unidos (U.S. Census Bureau), 2010 y Estimaciones Anuales de la Encuesta Comunitaria Estadounidense de 2013.

*Definido como unidad de vivienda independiente o contigua.

Los condados de Hunterdon, Gloucester y Burlington tienen las proporciones más elevadas de viviendas con un mínimo de tres dormitorios. Por el contrario, Hudson y Essex registran las proporciones más bajas de unidades de viviendas con más de dos dormitorios, tal como se exhibe en la Tabla 38 del Apéndice A. Al mismo tiempo, estos condados también son los más pobres de Nueva Jersey, según la media de ingresos familiares.

En Nueva Jersey, el 64 por ciento de las viviendas habitadas están ocupadas por sus dueños y el 36 por ciento están ocupadas por inquilinos. Los condados de Hunterdon, Ocean y Sussex registran proporciones considerablemente más elevadas de viviendas habitadas por sus dueños, con lo que supera en al menos 14 puntos porcentuales el promedio del Estado. Los condados de Essex y Hudson presentan concentraciones particularmente altas de viviendas ocupadas por inquilinos, seguidos por los condados de Passaic y Union. La Tabla 39 del Apéndice A muestra las unidades de vivienda ocupadas por tipo de ocupante existentes en el Estado en 2013.

Crecimiento en las unidades de vivienda

Desde el año 2010, los condados de Bergen, Gloucester, Hudson, Somerset y Middlesex han sumado la mayor parte del crecimiento de las unidades de vivienda del estado. Los condados de Sussex, Salem y Hunterdon han evidenciado el menor crecimiento en cuanto a unidades de vivienda.

Se emitieron permisos de construcción residencial para alrededor de 22,896 unidades de vivienda en el año 2014. Esto equivale a un incremento de más de 100 por ciento, si se toma como punto de partida las 11,145 viviendas en 2009, un año de recesión. El condado de Hudson ha visto una particular suba en las nuevas construcciones residenciales. La mayor parte del crecimiento en las nuevas unidades de vivienda del estado se concentra en sus regiones noreste y centro, dentro de la zona metropolitana de Nueva York, según se observa en la Tabla 40 del Apéndice A.

Desde el año 2010, las unidades del Estado ocupadas por inquilinos han aumentado, al contrario de lo que ocurre con las unidades ocupadas por dueños, que han disminuido, conforme a una tendencia nacional. Esta tendencia parece no tener ningún foco regional, dado que se ha producido de un modo bastante uniforme en todo el Estado. Son cada vez más los núcleos familiares de Nueva Jersey que rentan en lugar de ser propietarios de sus viviendas. A la vez, la cantidad de nuevas estructuras multifamiliares ha crecido, mientras que la de las nuevas estructuras unifamiliares ha disminuido. Las mayores adiciones en cuanto a cantidad de viviendas multifamiliares se han producido en los condados de Bergen, Middlesex y Morris que, en conjunto, representan la mayor parte del crecimiento en las estructuras multifamiliares del Estado. La cantidad de casas unifamiliares disminuyó en cada uno de estos condados, lo que sugeriría un aumento en la conversión de las viviendas de unifamiliares a multifamiliares. Los condados de Burlington, Camden, Gloucester, Hunterdon, Passaic y Sussex han sido testigos de la pérdida de estructuras multifamiliares desde el año 2010. Sin embargo, cada uno de estos condados, excepto el condado de Sussex, tuvieron aumentos sustanciales en las unidades unifamiliares, como se muestra en la Tabla 41 del Apéndice A.

Ocupación de la vivienda

Existen alrededor de 3.6 millones de unidades de vivienda en Nueva Jersey. El Estado ha experimentado un aumento significativo en la densidad de vivienda. La densidad de vivienda es mayor en los condados urbanos del Norte de Nueva Jersey, a lo largo de la costa del Atlántico y en las áreas suburbanas de los condados de Gloucester, Camden y Burlington, como se exhibe en el Mapa 28 del Apéndice A.

Cuando se examinan las unidades vacantes del Estado según su tipo, las de uso por temporada, recreativo o esporádico representan la mayor proporción de todas las unidades deshabitadas, seguidas por las unidades vacantes en alquiler y las unidades vacantes en venta. La Tabla 42 del Apéndice A muestra la distribución de las unidades vacantes del Estado según su tipo.

Después de restar las casas de vacación y las casas para los trabajadores migrantes, solo el 7.5 por ciento se consideran vacantes. Estas tasas de vacancia están ligeramente por debajo del promedio nacional. Los condados de Essex, Cumberland y Salem, entre los más pobres del Estado, tienen las tasas de vacancia no estacional más altas, mientras que en los condados de Bergen, Middlesex y Sussex son las más bajas. La Tabla 43 del Apéndice A muestra la distribución de las unidades vacantes y ocupadas del Estado.

Cuando se examinan los tipos de vacante considerando la proporción que representan sobre el total de las vacantes, Nueva Jersey sigue muy de cerca la tendencia nacional. El Estado presenta una proporción ligeramente por encima del promedio de vacantes de uso estacional, recreativo o esporádico; la proporción de sus unidades para renta es ligeramente mayor. Las vacantes de uso de temporada, recreativo o esporádico representan la mayoría de vacantes en los condados de Cape May, Atlantic, Ocean y Sussex, como se desprende de la Tabla 42 del Apéndice A.

Calidad de vivienda

Si se lo compara con las cifras a nivel nacional, Nueva Jersey está por debajo del promedio en cuanto a la concentración de viviendas deficientes en términos de instalaciones incompletas de cocina y sanitarios. Aproximadamente 1 de cada 138 hogares en Nueva Jersey carecen de instalaciones completas de cocina y 1 de cada 287 hogares carecen de instalaciones sanitarias completas. Los condados de Union, Salem y Cape May tienen las mayores proporciones de viviendas sin instalaciones de cocina completas; por su parte, los condados de Salem, Union, Passaic y Atlantic tienen las mayores proporciones de unidades que carecen de instalaciones sanitarias completas, como se muestra en la Tabla 44 y en los Mapas 29 y 30 del Apéndice A.

El porcentaje de viviendas hacinadas de Nueva Jersey es similar al de la nación. El 3.4 por ciento o alrededor de 1 de cada 30 unidades de vivienda tiene más de un ocupante por habitación. El hacinamiento es un problema mucho más severo para núcleos familiares que rentan, en comparación con las familias que habitan en viviendas de su propiedad. Los condados de Passaic, Union y Hudson tienen las mayores proporciones de hacinamiento en general. Los condados de Passaic, Union y Atlantic tienen las concentraciones más elevadas de hacinamiento en las viviendas ocupadas por sus dueños. Los

condados de Passaic, Union y Middlesex tienen las concentraciones más elevadas de hacinamiento en las viviendas ocupadas por inquilinos. La Tabla 45 del Apéndice A exhibe la cantidad de viviendas hacinadas del Estado por condado en 2013.

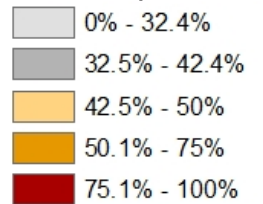
Antigüedad del parque inmobiliario

Si se lo compara con las cifras de la nación en su conjunto, el parque inmobiliario de Nueva Jersey es relativamente antiguo. En su mayor parte las viviendas del Estado tienen 45 años de antigüedad, mientras que la mayor parte de las viviendas de la nación no tienen más de 35 años de antigüedad. El 41.4 por ciento de las viviendas del Estado tiene más de 55 años de antigüedad, en comparación con el 29.2 por ciento a nivel nacional. Las viviendas de los condados de Union, Essex, Passaic y Bergen son las más antiguas del Estado, mientras que las de los condados de Ocean, Somerset, Sussex y Burlington son las más nuevas, como se muestra en la Tabla 46 del Apéndice A.

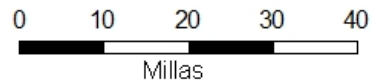
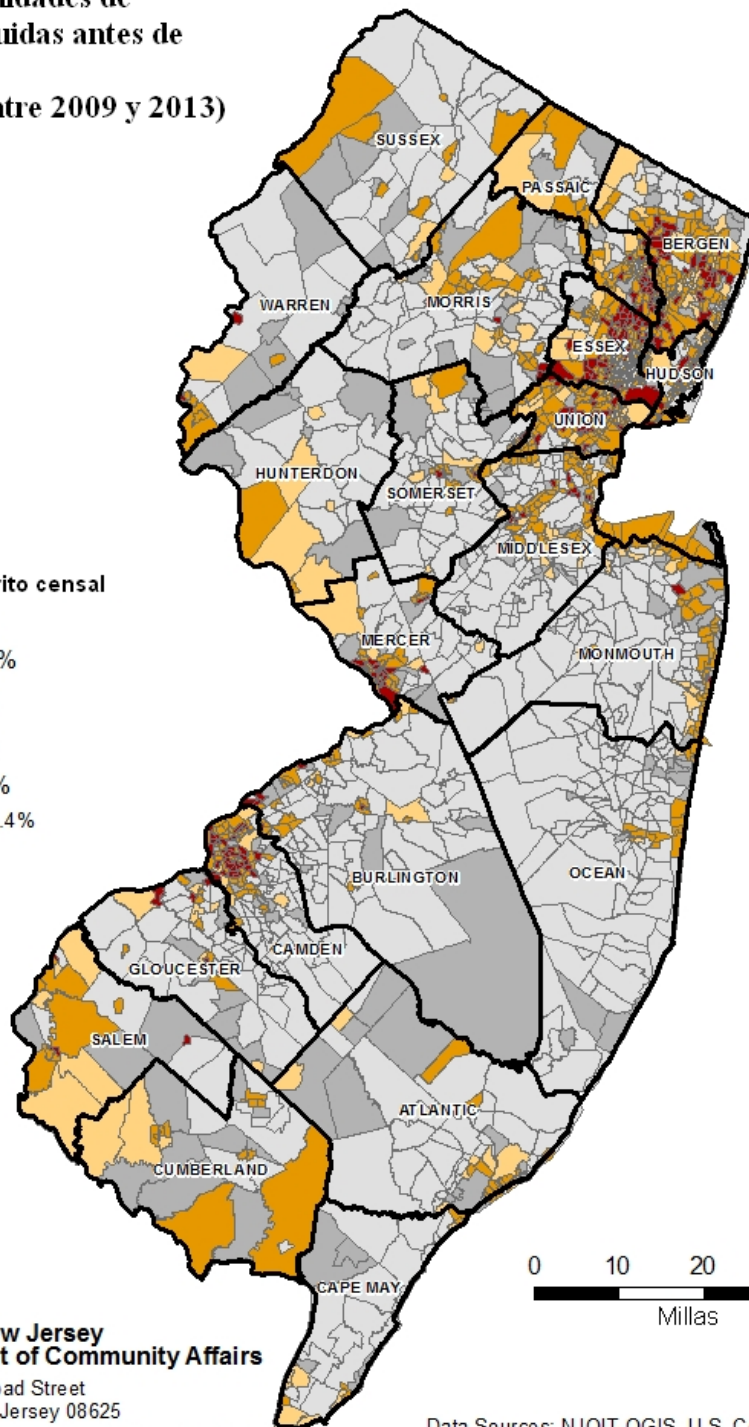
Las concentraciones más densas de viviendas antiguas se pueden encontrar en los centros urbanos del Estado y en los suburbios más antiguos, que también albergan grandes concentraciones de minorías y de pobres, como se muestra en el siguiente mapa.

**Porcentaje de unidades de viviendas construidas antes de 1960
(Estimaciones entre 2009 y 2013)**

Distribución por distrito censal



Promedio estatal = 42.4%



**State of New Jersey
Department of Community Affairs**

101 South Broad Street
Trenton, New Jersey 08625

Prepared By: Local Planning Services 2015

Data Sources: NJOIT-OGIS, U.S. Census Bureau,
2009-13 American Community Survey 5-Year Estimates.

Valor de las viviendas

En el año 2013, la mediana del valor de un hogar ocupado por su dueño era \$307,700 en Nueva Jersey. Los condados de Bergen, Morris y Somerset, en gran medida suburbanos, tienen las viviendas más caras, mientras que las unidades de los condados del sur como Camden, Salem y Cumberland son las menos costosas. Desde el año 2000, ha habido un incremento del 83 por ciento en los valores de las viviendas del Estado. La mediana del valor de la casa en los condados de Cape May, Hudson y Ocean ha aumentado en más del doble. No obstante desde 2010, con la crisis de los préstamos *subprime* (otorgados a personas con baja calificación crediticia) que dio origen a la contracción del mercado inmobiliario, hubo un aumento en las hipotecas inversas que, a su vez, fue seguido por un aumento en las ejecuciones hipotecarias. Desde el año 2010, se ha producido un descenso en los valores de los inmuebles, que fue más pronunciado en los condados de Passaic, Essex, Union y Warren. Solo el Condado de Somerset ha evidenciado un incremento en los valores desde 2010, como se muestra en la Tabla 47 del Apéndice A.

Asequibilidad de la vivienda

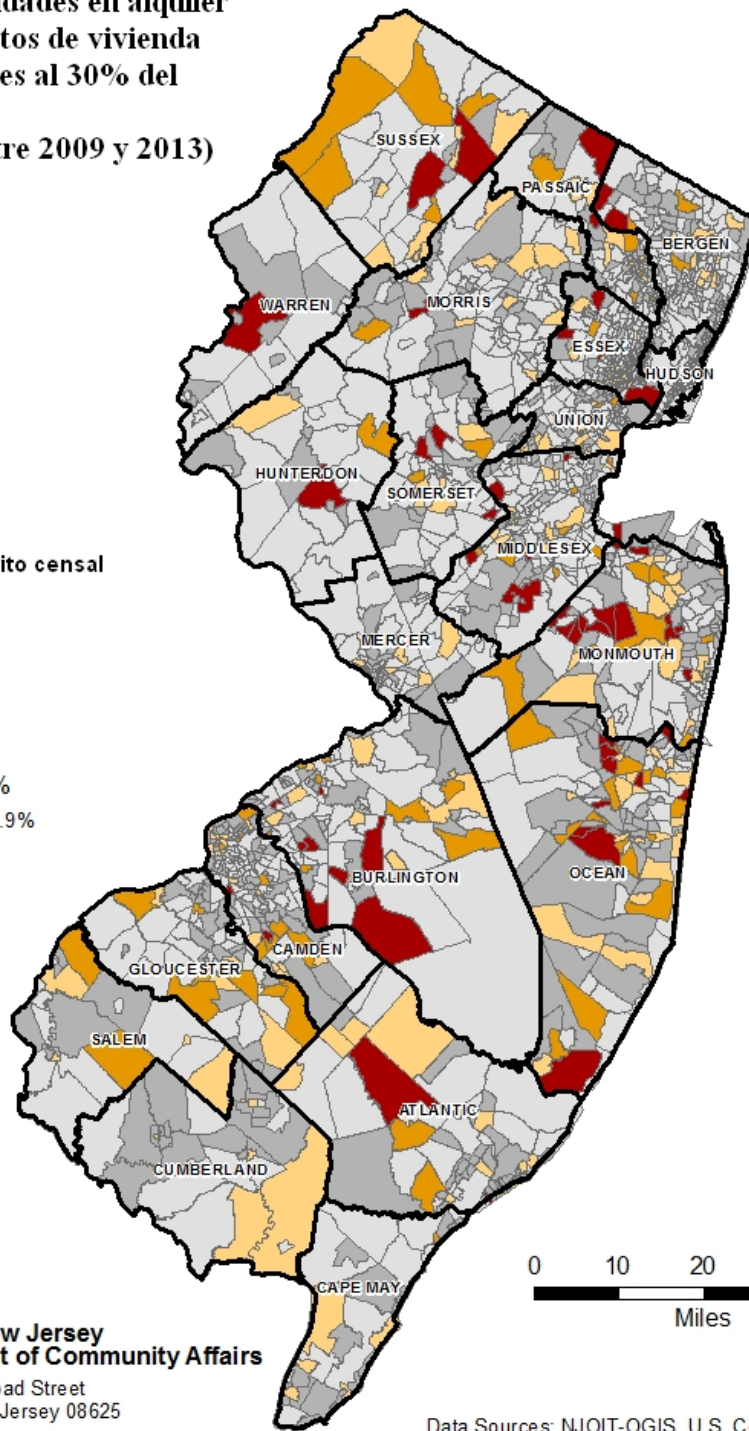
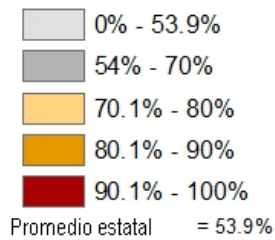
La Oficina de Censos de los Estados Unidos considera que los hogares que gastan más del 30 por ciento de su ingreso bruto en concepto de vivienda se encuadran como agobiados por el costo.⁷ En el año 2013, la Oficina de Censos de los Estados Unidos informó que el 42.5 por ciento de las unidades de vivienda ocupadas en el Estado, entre las que se incluyen núcleos familiares de todos los niveles de ingresos, tienen una carga de costos del 30 por ciento o más del total de sus ingresos. Más de uno de cada tres hogares tienen una carga que supera el 35 por ciento. En general, los inquilinos se ven más agobiados por los costos que los dueños de las viviendas. El problema se ha incrementado con el paso del tiempo para los núcleos familiares que alquilan; la cantidad de inquilinos agobiados por el costo aumentó del 49.4 por ciento de los hogares que alquilan en el 2009 al 53.8 por ciento en el 2013, un incremento del 4.4. Los condados de Passaic, Essex y Atlantic tienen los porcentajes más altos de hogares donde los ocupantes están agobiados por el costo. Los condados de Cumberland, Passaic y Ocean tienen el porcentaje más alto de hogares ocupados por inquilinos agobiados por el costo. Los condados de Essex, Passaic y Atlantic evidencian los porcentajes más elevados de viviendas ocupadas por sus dueños en las que se experimentan agobios por costo, tal como se desprende de la Tabla 48 en el Apéndice A.

Las áreas de alto agobio por el costo de alquiler se distribuyen en forma bastante uniforme por todo el Estado y se las encuentra con más frecuencia en las áreas suburbanas y económicamente estables de Nueva Jersey, al igual que en algunos centros urbanos tales como Newark.

⁷ Mary Schwartz and Ellen Wilson. 2006. "Who Can Afford To Live in a Home? A look at data from the 2006 American Community Survey". U.S. Census Bureau.

**Porcentaje de unidades en alquiler ocupadas con costos de vivienda iguales o superiores al 30% del ingreso
(Estimaciones entre 2009 y 2013)**

Distribución por distrito censal

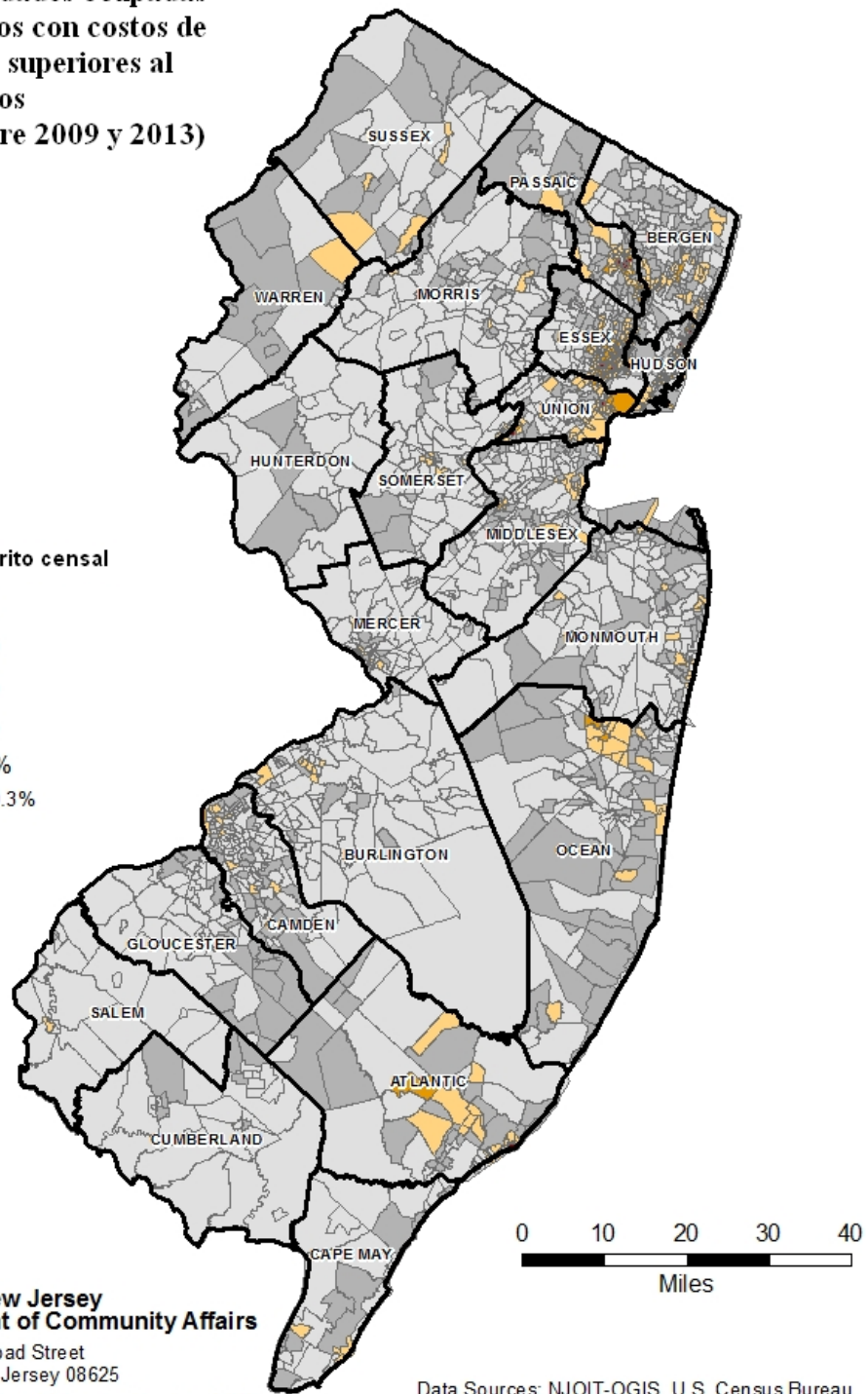
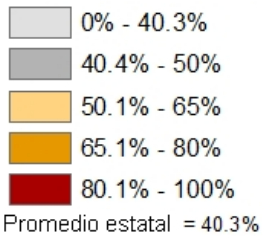


**State of New Jersey
Department of Community Affairs**
101 South Broad Street
Trenton, New Jersey 08625
Prepared By: Local Planning Services 2015

Data Sources: NJOIT-OGIS, U.S. Census Bureau,
2009-13 American Community Survey 5-Year Estimates.

Porcentaje de unidades ocupadas por sus propietarios con costos de vivienda iguales o superiores al 30% de los ingresos (Estimaciones entre 2009 y 2013)

Distribución por distrito censal



State of New Jersey
Department of Community Affairs
 101 South Broad Street
 Trenton, New Jersey 08625
 Prepared By: Local Planning Services 2015

Data Sources: NJOIT-OGIS, U.S. Census Bureau, 2009-13 American Community Survey 5-Year Estimates.

La Coalición Nacional para la Vivienda de Bajos Ingresos (*National Low-Income Housing Coalition*) publicó en el año 2015 su informe Fuera de Alcance (*Out of Reach*), en el que clasificó a Nueva Jersey como el 5.º estado más caro para alquilar un apartamento de dos dormitorios.⁸ La Coalición estimó que en el Estado el Precio de Renta Justo en base al Mercado (*Fair Market Rent*) para un apartamento de dos dormitorios es de \$1,309 y el ingreso anual necesario para poder hacer frente a tal costo es de \$52,347 por año.

Ejecuciones hipotecarias

En el año 2014 se concretaron aproximadamente 20,299 ejecuciones hipotecarias en Nueva Jersey, que equivale a una tasa de ejecuciones hipotecarias de 5.7 por cada 1,000 unidades de vivienda. En 2014 se presentaron solicitudes para ejecuciones hipotecarias sobre casi 1 de cada 176 hogares o 0.57 por ciento de todas las unidades de vivienda de Nueva Jersey. Los condados de Atlantic, Sussex, Gloucester y Camden tuvieron las tasas más altas de ejecuciones hipotecarias.

La cantidad de las ejecuciones hipotecarias en el Estado disminuyó siete por ciento, de 21,836 en 2010 a 20,299 en 2014. Sin embargo, a pesar de la tendencia del total del estado, algunos condados vieron grandes aumentos. Hubo un aumento del 23.1 por ciento en ejecuciones hipotecarias en el Condado de Gloucester y un aumento del 18.8 en el Condado de Atlantic. Los condados de Hudson y Somerset experimentaron las mayores reducciones porcentuales en ejecuciones hipotecarias, con 30.7 y 18.1 por ciento, respectivamente. Ha de advertirse que en el año 2010 la Corte Suprema de Nueva Jersey emitió una orden dirigida a las instituciones que ofrecen préstamos hipotecarios; allí se les exigía que demostraran que daban cumplimiento a las leyes de vivienda del Estado; así se dio paso a una fuerte disminución en los trámites de ejecución hipotecaria. Además, se impuso temporalmente una moratoria sobre las ejecuciones hipotecarias en las regiones que recibieron el impacto más severo de la súper tormenta Sandy en el año 2012. La Tabla 49 del Apéndice A muestra las solicitudes de ejecuciones hipotecarias presentadas en el Estado en el año 2014. El Mapa 31 del Apéndice A muestra tasas elevadas de ejecuciones hipotecarias en las partes más rurales del Estado, con concentraciones en el Sur y en el noroeste de Nueva Jersey.

Análisis

En general, las viviendas del Estado son antiguas; las de mayor antigüedad están ubicadas en los condados urbanos del noreste, donde las minorías y los residentes de bajos ingresos representan una mayor porción de la población. A pesar de la antigüedad de las viviendas, la cantidad de inmuebles que se clasifican como deficientes en términos de instalaciones de cocina y sanidad incompletas está por debajo del promedio nacional. Las viviendas de alquiler, típicamente más asequibles para los hogares de ingresos bajos y moderados, son más predominantes en los condados del noreste. No obstante, los datos sugieren que en esa parte del Estado existe una necesidad permanente de impulsar la reurbanización y la construcción de viviendas para renta asequibles en una variedad de tamaños.

⁸ National Low-Income Housing Coalition. 2015 Out of Reach Report. Recuperado el 7 de junio de 2015 de http://nlihc.org/sites/default/files/oor/OOR_2015_FULL.pdf

Nueva Jersey tiene una proporción grande de viviendas multifamiliares y una proporción más pequeña de viviendas unifamiliares que el resto de la nación; es probable que ello se deba a la urbanización del Estado y al denso desarrollo en dichas regiones urbanizadas. Las viviendas unifamiliares del Estado están muy diseminadas por todo su territorio; por otro lado, la mayor parte de las viviendas multifamiliares están concentradas en los Condados de Bergen, Essex, Hudson y Middlesex. Las viviendas con más de tres dormitorios presentan sus cantidades más bajas en los condados de Hudson, Essex y Passaic, lo que sugiere la necesidad de desarrollar más unidades con más de tres dormitorios en estas áreas. La densidad de vivienda es mayor en los condados urbanos del Norte de Nueva Jersey, a lo largo de la costa del Atlántico y en las áreas suburbanas de los condados de Gloucester, Camden y Burlington. La demanda de viviendas multifamiliares en el Estado es fuerte. Con el tiempo, la cantidad de nuevas estructuras multifamiliares se ha incrementado, mientras que la cantidad de unidades unifamiliares ha disminuido. Los condados suburbanos de Bergen, Middlesex y Morris, en el norte de Nueva Jersey, representan en conjunto la mayor parte del crecimiento en las estructuras multifamiliares del Estado. Mientras que la mitad norte del Estado cuenta con numerosas unidades multifamiliares para albergar al número creciente de familias que desean ese tipo de unidades, en el sur del Estado esta selección es más limitada. Desde el año 2000, se ha incrementado la cantidad de núcleos familiares de Nueva Jersey que rentan en lugar de vivir en viviendas de su propiedad; esto ha ocurrido en trece condados, del centro y del sur, lo que sugiere también una mayor necesidad de viviendas en alquiler fuera del noreste urbano de Nueva Jersey.

Los condados de Cumberland y Salem tienen las tasas más altas de vacancia en viviendas no estacionales. Esto sugiere que la demanda para vivir en estos condados es relativamente baja, lo que hace menos probable que atraigan la inversión privada para la construcción de nuevas unidades. En el condado de Essex las altas tasas de vacantes no estacionales sugieren una abundancia de viviendas precarias y abandonadas.

Desde el año 2010 los condados de Bergen, Gloucester, Hudson, Somerset y Middlesex suman la mayor parte del crecimiento de las viviendas existentes en el Estado. Desde el año 2010, el Condado de Hudson ha visto una particular suba en las nuevas construcciones residenciales. Desde el año 2010 se ha producido un descenso en los valores de los inmuebles, en particular en los condados de Passaic, Essex y Warren. El Condado de Somerset es una región que ha sido testigo de un fuerte crecimiento de la oferta de trabajo y ha experimentado un incremento en la demanda de vivienda lo que, a su vez, produjo un aumento en los valores de las casas desde el año 2010.

A pesar de la reciente caída en los valores de los inmuebles en la mayoría de las regiones del Estado, la asequibilidad de la vivienda se sigue planteando como un desafío. El valor agregado (*premium*) de las viviendas en el área metropolitana de Nueva York se refleja en Nueva Jersey, donde hay un porcentaje de hogares agobiados por los costos que supera el promedio. Los condados del norte del Estado que integran el área metropolitana de Nueva York presentan la mayor concentración de problemas de vivienda y de agobios a causa de los costos. Entre los hogares de bajos y de moderados ingresos, los miembros de minorías raciales y étnicas tienen más probabilidad de experimentar problemas de

vivienda que los hogares conformados por blancos. Los propietarios de inmuebles en los condados de Union, Essex, Passaic y Bergen son quienes más padecen agobios por costos. Esto sugiere que en esos condados se necesitan más unidades asequibles para la compra. Los inquilinos padecen más agobios por costos que los propietarios de viviendas; ese es un problema que ha ido en crecimiento desde 2009. Las áreas afectadas por el agobio de los altos costos de la renta se distribuyen de modo uniforme en todo el Estado y tienen mayor representación en numerosos vecindarios suburbanos.

Impedimentos pasados y acciones pasadas

A continuación, detallamos las medidas adoptadas por el Estado para dar respuesta al incremento de ejecuciones hipotecarias que se registró después de la presentación del último AI:

2007 –El Programa de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias y Preservación de Activos (*Foreclosure Prevention and Asset Preservation Program*) se financió por medio del *NeighborWorks America* y brindó apoyo financiero, asistencia técnica y capacitación para las iniciativas comunitarias de revitalización. La HMFA se asoció con agencias de asesoramiento para la vivienda a lo largo y a lo ancho del estado para ofrecer asistencia a los propietarios de viviendas que se enfrentaran a la posibilidad de una ejecución hipotecaria. Se brindó asesoramiento a más de 400 familias.

2008 –El Programa Piloto para Asistencia Hipotecaria (*Mortgage Assistance Pilot, MAP*) fue creado para brindar asistencia financiera temporaria a los propietarios de inmuebles de Nueva Jersey que reunieran los requisitos de ingresos y que desearan no perder sus viviendas ante una situación inminente de ejecución hipotecaria a causa de problemas financieros a corto plazo fuera de su control. A cada cliente se le otorgó en promedio un préstamo de \$15,000 y se prestó asistencia a 165 hogares.

2008 –El Programa Nacional de Asesoría para la Mitigación de Ejecuciones Hipotecarias (*National Foreclosure Mitigation Counseling Program, NFMC*) ofrece asesoría gratuita referida a la vivienda a propietarios de inmuebles que se enfrentan a la posibilidad de una ejecución hipotecaria. Hasta la fecha, la HMFA ha recibido \$8 millones de dólares en fondos y ha brindado asistencia a 13,000 familias que pugnaban por permanecer en sus hogares.

2009 –**El Programa de Mediación Judicial para Ejecuciones Hipotecarias de Nueva Jersey** (*New Jersey Judiciary Foreclosure Mediation Program, NJJFM*) ayuda a los propietarios de inmuebles a dar resolución a las acciones de ejecuciones hipotecarias residenciales; para ello se proponen reestructuraciones de la deuda, planes de pago o estrategias de salida con la ayuda de mediadores que trabajan tanto con los deudores que se encuentran en dificultades como con los acreedores. Hasta la fecha, se ha brindado asistencia a casi 14,000 hogares.

2012 - **El Programa para la Conservación de Hogares de Nueva Jersey** (*New Jersey HomeKeeper Program*) se financió con el fondo *Hardest Hit* del Tesoro Nacional de los Estados Unidos; brindó asistencia financiera a los propietarios de inmuebles de Nueva Jersey que corrían el riesgo de enfrentar una ejecución hipotecaria como resultado directo del desempleo o subempleo. La asistencia se otorgó en la forma de un segundo préstamo hipotecario con pagos diferidos con una tasa de interés del 0 %; de ese modo se cubría la mora y/o una parte del pago hipotecario mensual del propietario. Si bien en la actualidad no se reciben nuevas solicitudes en este programa, con él se asistió a 6,000 hogares; el monto promedio de los préstamos otorgados fue de \$40,000.

Áreas de preocupación

- Una mayor necesidad de renovación, rehabilitación y conversión de viviendas, en especial en el área urbana del norte de Nueva Jersey.

Impedimento: Viviendas cada vez menos asequibles, en especial para los núcleos familiares de bajos ingresos, con un aumento en la proporción de familias de bajos ingresos que solo pueden acceder a viviendas inadecuadas o que se ven agobiadas por su costo.

- El hacinamiento es un problema mucho más severo para núcleos familiares que rentan, en comparación con las familias que habitan en viviendas de su propiedad.

Impedimento: Viviendas cada vez menos asequibles, en especial para los núcleos familiares de bajos ingresos, con un aumento en la proporción de familias de bajos ingresos que solo pueden acceder a viviendas inadecuadas o que se ven agobiadas por su costo.

- Concentración desproporcionada de unidades multifamiliares subsidiadas en el norte de Nueva Jersey.

Impedimento: Concentración racial y étnica en las viviendas.

- Una necesidad de viviendas para renta asequible en áreas suburbanas del Estado con altos niveles de oportunidad y una necesidad general de que se sumen más unidades para renta asequible en todo el Estado.

Impedimento: Viviendas cada vez menos asequibles, en especial para los núcleos familiares de bajos ingresos, con un aumento en la proporción de familias de bajos ingresos que solo pueden acceder a viviendas inadecuadas o que se ven agobiadas por su costo.

- Una alta concentración de problemas de vivienda y carga de costos en los condados del área urbana del norte de Nueva Jersey, en particular para hogares de bajos ingresos y de minorías.

Impedimento: Viviendas cada vez menos asequibles, en especial para los núcleos familiares de bajos ingresos, con un aumento en la proporción de familias de bajos ingresos que solo pueden acceder a viviendas inadecuadas o que se ven agobiadas por su costo; concentración racial y étnica de viviendas.

ANÁLISIS DEL IMPACTO CAUSADO POR LA SÚPER TORMENTA SANDY

La súper tormenta Sandy tuvo graves consecuencias sobre el parque inmobiliario de la región. La tormenta causó daños severos en 40,500 inmuebles que constituían la residencia primaria de sus propietarios y en más de 15,600 viviendas ocupadas por inquilinos.⁹ El daño a las viviendas se concentró principalmente en los condados que bordean la costa Atlántica. Alrededor de la mitad de las unidades de vivienda con daños severos o de gran cuantía se localizaron en los condados de Ocean, Monmouth y Atlantic; solo el Condado de Ocean totalizó cerca de un tercio de todas las casas con este tipo de daños. La súper tormenta Sandy también dañó la mayor parte de todas las casas en estos condados. La tormenta afectó asimismo las bases impositivas de numerosas municipalidades de estos condados. En conjunto, entre los años 2011 y 2013 la valuación real de los inmuebles disminuyó en la sideral cifra de \$18.4 mil millones a lo largo de los tres condados.¹⁰ El Condado de Ocean perdió 10.5 por ciento de su base impositiva inmobiliaria, mientras que en el Condado de Atlantic se perdió un 9.1 por ciento y en Monmouth esa pérdida llegó al 3.7 por ciento. No obstante, estos condados evidencian una alta concentración de casas de uso estacional, recreacional o esporádico; cada una de estas categorías sostuvo un valor que superaba por mucho el promedio estatal. El 13.2 por ciento de todas las viviendas en el condado de Ocean quedan comprendidas en esta categoría, seguido del condado Atlantic con el 12.5 por ciento y el Condado de Monmouth con el 4.4 por ciento. Ello es indicador de que la mayoría de las viviendas afectadas con severidad eran la residencia secundaria o de vacaciones cuyos propietarios tenían una mayor capacidad de absorber el impacto económico que dejó la tormenta tras de sí. Dentro

⁹ New Jersey Housing and Mortgage Finance Agency. SFY2012 Annual Report.

¹⁰ New Jersey Division of Taxation. 2011 and 2013 County Equalization Tables.

de estos condados, los municipios de Brick, Toms River y Stafford, al igual que el distrito de Union Beach sufrieron algunos de los peores efectos de la tormenta. La tabla que presentamos a continuación exhibe la cantidad de unidades de vivienda que resultaron dañadas por el huracán Sandy, por cada condado.

Tabla 50: Unidades de vivienda dañadas por la súper tormenta Sandy

	Unidades de viviendas en 2013	Unidades de vivienda con daños cuantiosos y severos	Tasa de daños cuantiosos y severos	% total de unidades con daños cuantiosos y severos
Nueva Jersey	3,578,260	56,075	1.6 %	100.0 %
Atlantic	127,288	8,744	6.9 %	15.6 %
Bergen	355,099	2,848	0.8 %	5.1 %
Burlington	177,010	138	0.1 %	0.2 %
Camden	205,780	100	0.0 %	0.2 %
Cape May	98,680	2,446	2.5 %	4.4 %
Cumberland	56,196	144	0.3 %	0.3 %
Essex	313,760	397	0.1 %	0.7 %
Gloucester	111,438	45	0.0 %	0.1 %
Hudson	274,540	4,407	1.6 %	7.9 %
Hunterdon	49,658	19	0.0 %	0.0 %
Mercer	144,228	35	0.0 %	0.1 %
Middlesex	298,129	1,975	0.7 %	3.5 %
Monmouth	259,791	11,467	4.4 %	20.4 %
Morris	190,770	71	0.0 %	0.1 %
Ocean	279,034	22,240	8.0 %	39.7 %
Passaic	176,171	36	0.0 %	0.1 %
Salem	27,546	172	0.6 %	0.3 %
Somerset	125,062	73	0.1 %	0.1 %
Sussex	62,150	50	0.1 %	0.1 %
Union	200,769	643	0.3 %	1.1 %
Warren	45,161	25	0.1 %	0.0 %

Fuente: FEMA, 2013 FEMA Information and Data Analysis Data 20521; U.S. Census Bureau, 2013 American Community Survey 1-Year Estimates.

En total, las unidades de vivienda habitadas por sus propietarios representaron la vasta mayoría de todas las que resultaron con daños severos por la tormenta. Los inquilinos se vieron más afectados en los condados de Monmouth, Hudson y Atlantic, como se observa a continuación.

Tabla 51: Unidades de vivienda con daños severos por la súper tormenta Sandy, según tipo de unidad

	Daños cuantiosos y severos - Todas las unidades	Daños cuantiosos y severos - Unidades rentadas	Daños cuantiosos y severos - Unidades ocupadas por sus dueños	% de unidades rentadas con daños cuantiosos y severos	% de unidades ocupadas por sus dueños con daños cuantiosos y severos
Nueva Jersey	56,075	15,611	40,464	27.8 %	72.2 %
Atlantic	8,744	3,288	5,456	37.6 %	62.4 %
Bergen	2,848	784	2,064	27.5 %	72.5 %
Burlington	138	19	119	13.8 %	86.2 %
Camden	100	48	52	48.0 %	52.0 %
Cape May	2,446	632	1,814	25.8 %	74.2 %
Cumberland	144	17	127	11.8 %	88.2 %
Essex	397	169	228	42.6 %	57.4 %
Gloucester	45	6	39	13.3 %	86.7 %
Hudson	4,407	1,606	2,801	36.4 %	63.6 %
Hunterdon	19	1	18	5.3 %	94.7 %
Mercer	35	12	23	34.3 %	65.7 %
Middlesex	1,975	662	1,313	33.5 %	66.5 %
Monmouth	11,467	3,438	8,029	30.0 %	70.0 %
Morris	71	5	66	7.0 %	93.0 %
Ocean	22,240	4,598	17,642	20.7 %	79.3 %
Passaic	36	16	20	44.4 %	55.6 %
Salem	172	104	68	60.5 %	39.5 %
Somerset	73	9	64	12.3 %	87.7 %
Sussex	50	4	46	8.0 %	92.0 %
Union	643	190	453	29.5 %	70.5 %
Warren	25	3	22	12.0 %	88.0 %

Fuente: FEMA, 2013 FEMA Information and Data Analysis Data 20521

Los Mapas 32 a 34 que se presentan en el Apéndice A grafican la distribución de las unidades dañadas, por condado.

La súper tormenta Sandy redujo significativamente la disponibilidad del parque inmobiliario para renta. Ocean fue el condado que sufrió el impacto más severo y perdió 1,012 unidades ocupadas rentadas, lo que equivale al 2.3 por ciento de las unidades en alquiler ocupadas. El condado de Cape May, donde la mayoría de las viviendas se destinan a uso estacional, recreacional o esporádico, perdió casi un cuarto de sus viviendas en alquiler ocupadas. Al mismo tiempo, la demanda de viviendas para renta evidenció una suba al desplazamiento causado por la tormenta. Este incremento de la demanda, al que se suma la pérdida que sufrió el parque inmobiliario en sus unidades para renta, dio origen a un aumento sustancial en el precio de las rentas en algunas áreas en los meses posteriores a la tormenta. Al sumar la pérdida de unidades, las bajas tasas de vacancia y el aumento de los costos era evidente que las familias con ingresos bajos y moderados se enfrentarían a serias dificultades a la hora de encontrar unidades asequibles para la renta. A fin de satisfacer la demanda de unidades para alquiler, al Estado aún le queda como tarea pendiente la reparación o el reemplazo del parque inmobiliario para renta que resultó dañado con la tormenta; así se estabilizará el mercado de alquileres y se crearán viviendas más asequibles.

Tabla 52: Unidades de vivienda habitadas por inquilinos 2011-2013

	Viviendas habitadas por inquilinos 2011	Viviendas habitadas por inquilinos 2013	Cambios en las viviendas ocupadas por inquilinos entre 2011-2013	% de cambios en las viviendas ocupadas por inquilinos entre 2011-2013
Nueva Jersey	1,107,149	1,141,916	34,767	3.1 %
Atlantic	33,007	34,076	1,069	3.2 %
Bergen	117,396	119,763	2,367	2.0 %
Cape May	10,286	7,922	-2,364	-23.0 %
Essex	150,392	152,597	2,205	1.5 %
Hudson	163,876	172,062	8,186	5.0 %
Middlesex	97,699	103,700	6,001	6.1 %
Monmouth	55,948	61,075	5,127	9.2 %
Ocean	44,420	43,408	-1,012	-2.3 %
Union	72,978	80,592	7,614	10.4 %
Total del Condado afectado por Sandy	746,002	775,195	29,193	3.9 %
Total del Condado no afectado por Sandy	361,147	366,721	5,574	1.5 %

Fuente: Oficina de Censos de los Estados Unidos (U.S. Census Bureau), 2011 y Estimaciones Anuales de la Encuesta Comunitaria Estadounidense de 2013.

La súper tormenta Sandy también afectó a la vivienda pública. Casi todas las Autoridades de la Vivienda Pública (PHA) de Nueva Jersey informaron daños en los techos debido a la intensidad de los vientos y daños por inundaciones de pequeña y moderada escala. Asimismo, muchas PHA identificaron necesidades de recuperación y mitigación, entre ellas, la necesidad de generadores de respaldo, de

reubicación de infraestructura crítica y de elevar las unidades de vivienda pública que fueron dañadas por la tormenta y posteriormente reparadas.

Otros proyectos subvencionados de viviendas multifamiliares asequibles también se vieron afectados por la súper tormenta Sandy, incluidos los proyectos financiados por el Programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHCT), propiedades financiadas con bonos, viviendas financiadas primordialmente para adultos mayores o personas con discapacidades y unidades ocupadas por beneficiarios de los Vales para Elección de Viviendas situadas en llanuras inundables. Tras el paso de la tormenta, se informó que fueron 2,188 las unidades con subsidios federales que resultaron dañadas en 192 inmuebles multifamiliares y que 740 núcleos familiares beneficiarios del programa HCV quedaron desplazados. Varios de los inmuebles que recibían asistencia sufrieron el ingreso de agua en la planta baja a causa de la inundación y muchas otras también experimentaron apagones. Al menos uno de estos inmuebles multifamiliares sufrió daños en las unidades cuyos costos de reparación excedían los recursos del propietario; en el caso de este inmueble se ha presentado una solicitud para acceder al programa a cargo del CDBG-DR para la asignación de fondos por primera vez. Veintiséis de los cincuenta proyectos de vivienda subsidiados respondieron a una encuesta de la Agencia de Financiamiento de Hipotecas y Viviendas (*Housing and Mortgage Finance Agency*, HMFA) de Nueva Jersey para evaluar en qué grado se requería tomar medidas de recuperación o tomar medidas más contundentes. La mayoría de estos proyectos de viviendas mencionaron la necesidad de colocar ventanas a prueba de huracanes, generadores, y elevación de los sistemas HVAC.

Los nueve condados que sufrieron el impacto más severo a causa de la súper tormenta Sandy contaban en 2013 con la vasta mayoría de las viviendas subsidiadas por el HUD en el Estado: 71 por ciento. Entre los años inmediatamente anterior y posterior a la tormenta, la cantidad de viviendas subsidiadas por el HUD creció en 3,192 en esos condados. Durante ese mismo período, las viviendas subsidiadas por el HUD disminuyeron en el resto del Estado. Los condados de Essex, Union y Hudson evidenciaron los mayores incrementos en la vivienda subsidiada. En el mismo período, en Cape May se perdió un 2.2 % (29) de unidades subsidiadas, en Middlesex un 5 % (546) y en Monmouth un 5.9 % (535). Estos condados también fueron testigos de la suba en la media del ingreso de los hogares durante este período. La Tabla 53 en el Apéndice A muestra los cambios de las unidades subsidiadas entre 2011 y 2013.

El Condado de Ocean, que recibió el impacto más severo, contenía solo el 3.2 por ciento del total de las viviendas subsidiadas por el HUD en el estado. El condado con el segundo peor impacto, Monmouth, solo participaba en un 6 por ciento de las unidades subsidiadas por el HUD. Dos de los nueve condados con las mayores participaciones sobre el total de las viviendas subvencionadas, Essex y Hudson, sufrieron daños cuantiosos o severos en relativamente pocas casas y estuvieron por debajo del promedio de los condados afectados por Sandy. La Tabla 54 en el Apéndice A ilustra las viviendas dañadas por la tormenta en relación con las concentraciones de viviendas subsidiadas por el HUD en 2013.

Los condados que se declararon como los más afectados por la súper tormenta Sandy son aquellos donde reside más del 65 por ciento de las minorías del Estado. Sin embargo, dentro de este grupo, los

condados más severamente dañados, Ocean, Monmouth y Atlantic, albergaban –al momento en que se desató la tormenta– a una parte relativamente pequeña de las minorías del Estado. En conjunto, en los tres condados residía menos del 9 por ciento de las poblaciones minoritarias de Nueva Jersey. A ello se suma que esos condados representaban apenas algo más del 9 por ciento de la población inmigrante del Estado, además de que tienen concentraciones de población inmigrante bastante por debajo del promedio Estatal.

La proporción de hogares de padres solteros fue más alta en los condados afectados por la tormenta Sandy, pero fue menor que el promedio Estatal en los dos condados con impacto más severo, Monmouth y Ocean.

En los condados afectados por la tormenta Sandy, la concentración de la población con discapacidades se mantuvo en el 10.1 por ciento, comparado con el 10.4 por ciento en los condados que no fueron afectados por la tormenta Sandy, lo que representa una diferencia insignificante. No obstante, los condados de Atlantic y Ocean registraron concentraciones de habitantes con discapacidades que superaban ligeramente el promedio. En estos condados, las personas con discapacidades residen en comunidades con restricciones de edad y son propietarios de sus viviendas. Las Tablas 55 a 57 del Apéndice A exhiben las viviendas dañadas por la tormenta en relación con las concentraciones de clases poblacionales protegidas por el estado y por el gobierno federal en 2012.

En suma, dada la distribución geográfica de las poblaciones protegidas del Estado, es poco probable que la súper tormenta Sandy haya tenido un impacto desproporcionado sobre estas poblaciones en relación con las demás poblaciones del Estado. En promedio, dentro de los condados afectados por la tormenta Sandy, los condados con las mayores concentraciones de este tipo de poblaciones fueron los menos impactados por la tormenta.

Al examinar el impacto que causó la tormenta sobre las poblaciones tanto minoritarias como las que están en el nivel de pobreza en el Estado, la súper tormenta Sandy no produjo un impacto sustancial sobre los condados más afectados, ni en cuanto a sus niveles de pobreza ni en lo que hace a su composición racial o étnica, como se observa en los Mapas 35 a 46 que se incluyen en el Apéndice A. Además, al analizar los datos del HUD se deriva que la tormenta tampoco impactó en mayor medida sobre la totalidad del parque inmobiliario subsidiado que está a disposición de los hogares de bajos ingresos.

Análisis de Cuatro Factores asociados con el Dominio Limitado del Idioma Inglés

El Departamento de Asuntos Comunitarios es responsable de administrar los fondos para la Recuperación de Desastres provenientes de las Subvenciones para el Desarrollo Comunitario en Bloque (*Community Development Block Grant Disaster Recovery, CDBG-DR*) en los nueve condados que recibieron el mayor impacto de la súper tormenta Sandy, entre los que se incluyen los condados de Atlantic, Bergen, Cape May, Essex, Hudson, Middlesex, Monmouth, Ocean y Union.

En conformidad con las exigencias que garantizan la no discriminación del Título VI en el 24 CFR 1.4, el DCA debe tomar medidas para asegurarse de que los individuos con un Dominio Limitado del Idioma Inglés (*Limited English Proficiency, LEP*) puedan acceder a los programas y actividades del DCA financiados por el gobierno federal. Como se detalla en el Expediente de Registro Federal N.º FR-4878-N-02, con fecha del 22 de enero de 2007, como punto de partida para garantizar un acceso significativo debe llevarse a cabo un análisis de cuatro factores en el que se considere lo siguiente:

- 1) Proporción de personas con LEP dentro de la población que cumple con los requisitos para recibir servicios
- 2) Frecuencia con la cual los individuos con LEP entran en contacto con los programas
- 3) Naturaleza e importancia de los servicios ofrecidos por los programas
- 4) Recursos disponibles para los beneficiarios y costos

El DCA emprendió un análisis de cuatro factores para estudiar a los nueve condados más afectados. Las conclusiones se presentan aquí y se las utilizó como aporte en el Plan de Acceso al Idioma (*Language Access Plan, LAP*) del DCA y en las iniciativas de extensión que garantizan que las personas con LEP tengan un acceso relevante a los programas financiados con los fondos CDBG-DR. El Estado extenderá el análisis de cuatro factores, según se describe a continuación, a fin de abarcar a los doce condados restantes.

Análisis de cuatro factores

1. La cantidad o proporción de personas con LEP que se encontraron o a las que se brindó asistencia dentro de la población elegible

Todos los datos que se usaron para estimar la proporción de personas con LEP en el área de los nueve condados abarcada por este servicio se recogieron del archivo de 3 años (2009 a 2011) correspondiente a la Encuesta Comunitaria de los Estados Unidos (ACS) publicada por la Oficina de Censos – Tabla “B16001: *Language Spoken at Home by Ability to Speak English for the Population 5 Years and Older*” (Idioma hablado en el hogar y nivel de inglés para la población a partir de los 5 años de edad). EL DCA recibió un archivo preparado por el Instituto de Política Migratoria (*Migration Policy Institute*) dependiente de la Oficina para la Vivienda y la Igualdad de Oportunidades (*Office of Fair Housing and Equal Opportunity, FHEO*) del HUD. El archivo contenía estimaciones elaboradas por la ACS sobre el nivel de la población con LEP por condado y por idioma. Las estimaciones del archivo se redondearon a la centena más próxima.

En todos los condados de Nueva Jersey, incluidos los nueve más impactados, el único grupo con LEP que supera el 5 por ciento de la población total de cada condado son los hispanohablantes. Sin embargo, cada uno de los condados, a excepción de Cape May, tiene más de 1,000 individuos que hablan un idioma distinto del inglés o del español. El condado de Bergen es el que tiene más individuos con esta

característica y son 18 los idiomas para los que se supera ese umbral. En los nueve condados, hay 24 idiomas que alcanzan ese umbral.

El DCA trabajó de modo aunado con la FHEO para determinar la cantidad de idiomas sobre las que debería concentrarse en su plan LAP. El DCA observó que la población con LEP que ocupaba el cuarto puesto más numeroso en cada condado no excedía el 1 por ciento del total de la población. Según este análisis de los datos, el DCA y la FHEO se reunieron el 23 de junio de 2014 y acordaron que el DCA debía concentrarse en los tres idiomas más numerosos de cada condado, en los casos en que la población con LEP fuera igual o superior a 1,000 personas.

Esta resolución quedó incorporada al Acuerdo de Cumplimiento Voluntario (*Voluntary Compliance Agreement, VCA*) suscrito por el DCA, la FHEO, la Red de Acción Latina (*Latino Action Network*), la Asociación Nacional para el Avance de la Gente de Color, capítulo Nueva Jersey (*New Jersey State Conference of the National Association for the Advancement of Colored People*) y el centro *Fair Share Housing*. En virtud del acuerdo VCA, el DCA dirige todos sus esfuerzos en pos de garantizar un acceso significativo a las tres poblaciones más numerosas que hablen un idioma extranjero en cada uno de los condados más golpeados. Así se incluyen 11 poblaciones que hablan idiomas diferentes. El DCA también ofrecerá servicios de acceso a las poblaciones que hablen un idioma extranjero y que no queden comprendidas entre las tres más numerosas de su condado, pero cuyo idioma sea uno de los 11 abarcados por el acuerdo. Por ejemplo, en el Condado de Essex hay una pequeña población LEP que habla Gujarati (600 personas). Si bien el Gujarati no se posiciona como uno de los tres idiomas más hablados en el condado de Essex, el DCA les brindará servicios de acceso idiomático a esos 600 individuos con LEP.

El DCA recabó datos a nivel de cada distrito censal acerca de las tres poblaciones LEP más numerosas en los nueve condados más afectados. Las concentraciones de las poblaciones con LEP se dividen en los siguientes rangos:

1. 0 %
2. >0 % a 25 %
3. >25 % a 50 %
4. >50 % a 75 %
5. >75 % a 100 %.

Esto le permite al DCA analizar dónde residen las mayores cantidades de individuos LEP en cada condado, diferenciados según su idioma. A fin de planificar la extensión de su programa para personas con LEP, el DCA también toma en cuenta los distritos censales con alta concentración de poblaciones con ingresos bajos a moderados (*Low to Moderate Income*) y donde se registraron daños.

2. La Frecuencia con la que los individuos con LEP entran en contacto con los programas CDBG-DR

Los programas CDBG-DR están orientados a dar respuesta a las necesidades a largo plazo de los residentes y de las comunidades que sufrieron el impacto de la súper tormenta Sandy en Nueva Jersey;

para ello se brinda asistencia a los propietarios de viviendas, a los inquilinos, urbanizadores, arrendadores, comercios y gobiernos locales. La frecuencia con la que las personas con LEP interactúen con un programa dependerá de la naturaleza de este. Esas instancias revestirán particular importancia cuando el DCA o uno de sus beneficiarios secundarios estén brindando un servicio directo a una persona, comercio o familia. Por ejemplo, los propietarios de viviendas, inquilinos, dueños de propiedades en alquiler y pequeños comerciantes que presenten solicitudes para varios programas CDBG-DR tienen más probabilidad de tener un contacto frecuente con el programa. Esto puede incluir interacciones tales como completar solicitudes, reuniones con asesores para revisar las solicitudes, inspecciones iniciales del sitio, aprobación de los diseños finales de construcción, reuniones de pre-construcción y presentación de recibos que acrediten el trabajo de construcción. Para estos programas, la estrategia del DCA garantiza que estas poblaciones tengan un acceso significativo a lo largo de todo el proceso.

3. La naturaleza y la importancia del programa, la actividad o el servicio que se brinda

Cuanto más importante sea la actividad, la información, el servicio o el programa, o bien cuanto mayor sean las posibles consecuencias del contacto con las personas LEP, mayor será la probabilidad de que se requieran servicios de idiomas. Aquellos programas que proporcionan un medio de ayuda a los individuos para obtener o retornar a viviendas dañadas revisten una importancia crítica para los individuos con LEP. Se mantiene una necesidad relevante de contribuir con el reemplazo y el desarrollo de viviendas multifamiliares para asistir a los inquilinos que fueron desplazados por la súper tormenta Sandy. La importancia de los programas CDBG-DR para los individuos con LEP ha quedado demostrada con respuesta dada a las iniciativas de extensión.

4. Recursos disponibles para el DCA y sus costos

El DCA ha tomado y tomará todas las medidas razonables para proporcionarles a las personas con LEP un acceso significativo a los programas y actividades que organiza con los fondos CDBG-DRDCA. En algunas instancias, sin embargo, la disponibilidad de recursos puede limitar la provisión de servicios idiomáticos. Las “medidas razonables” pueden dejar de serlo cuando los costos asociados excedan de modo sustancial los beneficios que se deriven de ellas. Los planes LAP y de extensión de DCA equilibran las necesidades de la comunidad LEP con los recursos a disposición. Las actividades orientadas a brindar a la población LEP un acceso significativo se incorporarán y se financiarán en todos los programas CDBG-DR que se detallan en los Planes de Acción del Estado, al igual que en los nuevos programas que se describen en el acuerdo VCA:

- \$240 millones para programas existentes destinados a asistir a inquilinos, incluidos \$200 millones que son parte de la tercera asignación de financiamiento y \$40 millones provenientes de programas existentes cuyas necesidades no serán satisfechas o no son tan imperiosas.

- \$40 millones para el programa de Reconstrucción para Propietarios con Bajos a Moderados Ingresos (*LMI Homeowners Rebuilding*), que se describe en detalle en la Enmienda Sustancial #7 del Plan de Acción del Estado (con una reserva inicial de \$10 millones para dueños de viviendas móviles). En la actualidad buscamos la aprobación de otros \$29 millones adicionales para este programa.
- \$15 millones destinados a la asistencia para el pago de la renta, que se suman a los \$17 millones ya propuestos por el Estado.

También ha de mencionarse que el DCA se ha comprometido a aportar \$2 millones para iniciativas de extensión de gran alcance dirigidas a los propietarios y a los inquilinos con ingresos bajos a moderados, con el cual probablemente las personas con LEP también coincidirán como beneficiarios.

Análisis

Dada la distribución geográfica de las diferentes categorías de poblaciones protegidas dentro del Estado, además de sus concentraciones dentro de los condados más severamente afectados por la tormenta, es poco probable que la Súper Tormenta Sandy haya tenido un impacto desproporcionado sobre estas poblaciones si se lo compara con otras poblaciones del Estado. Más aun, la súper tormenta Sandy no causó un impacto sustancial sobre las características de pobreza, raciales o étnicas de los condados que acusaron el impacto más grave de la tormenta. Las áreas que sufrieron el peor impacto de la súper tormenta Sandy, donde se encontraban las unidades subsidiadas por el HUD, no estaban altamente concentradas. Sin embargo, la reducción significativa en las unidades disponibles en alquiler después de la tormenta en el condado de Ocean, el que sufrió los daños más severos, sugiere que se redujeron las opciones de vivienda para todas las familias que viven en alquiler a causa de la tormenta.

Cuando se considera la población con Dominio Limitado del Idioma Inglés (LEP) en todos los condados de Nueva Jersey, incluidos los nueve más afectados, el único grupo con LEP que supera el 5 por ciento de la población total de cada condado es el de hispanohablantes. A la luz de esta información, es poco probable que la súper tormenta Sandy haya tenido un impacto desproporcionado sobre la población LEP del Estado.

Acciones pasadas

Después de la tormenta, el DCA emitió 1,000 cupones para Elección de Vivienda para renta en el marco de una norma especial que le permitió al Departamento adjudicárselos a las víctimas de la súper tormenta Sandy. Además, el DCA celebró múltiples eventos en los que el Departamento reunió a los arrendadores y a los beneficiarios de los vales para facilitar un acercamiento entre ambas partes.

Luego de transcurridos dos años y medio de la súper tormenta Sandy, miles de familias en todo el estado han reconstruido sus hogares y regresado a ellos, o bien avanzan en la reconstrucción de sus hogares para poder volver, gracias a la asistencia de las subvenciones federales que administra el Estado.

- Los aportes o los compromisos de aportes para beneficiar a las familias afectadas por Sandy ascienden a más de \$1.3 mil millones en asistencia federal para la vivienda
- Son alrededor de 8,300 los propietarios que tienen participación activa en el Programa de Reconstrucción, Rehabilitación, Elevación y Mitigación (*Reconstruction, Rehabilitation, Elevation and Mitigation*, RREM) a fin de reparar sus hogares.
 - De los 6,900 propietarios que ya han suscrito la adjudicación de subsidio, 6,700 ya están en el proceso de construcción o tramitando certificados de ocupación temporaria y definitiva.
 - Se han hecho aportes por más de \$500 millones a favor de los propietarios, lo que equivale a cerca de la mitad de la suma que se preveía gastar en el programa RREM.
- Con una tercera ronda de fondos del CDBG aprobados en abril de 2015, el Estado prevé otorgar subvenciones a todos los propietarios que cumplan con los requisitos y que actualmente están participando en el programa RREM.

A la vez que avanzan las reparaciones de miles de casas y unidades en alquiler, muchos sobrevivientes de Sandy han tenido que hacer malabares con los pagos hipotecarios, rentas y costos de reparación. Además de los \$190 millones que FEMA distribuyó para la asistencia de los pagos de la renta, el Estado implementó programas cruciales de recuperación para dar respuesta a esta necesidad.

Programa de reubicación para propietarios (<i>Homeowner Resettlement Program</i>)	Casi \$186 millones para 18,589 hogares
Programa Sandy de asistencia para el propietario y el inquilino (<i>Sandy Homeowner and Renter Assistance Program, SHRAP</i>)	\$98.5 millones para más de 11,000 hogares
Programa de asistencia para el pago de la renta	\$9.5 millones

- El Programa de Incentivo para Arrendadores (*Landlord Incentive Program*) les ofrece subvenciones a los dueños de propiedades en alquiler para expandir el inventario Estatal de viviendas asequibles para familias de bajos y moderados ingresos; con este programa se asistirá al menos a 500 familias.
- El Programa de asistencia en el pago de la renta para el inquilino (*Tenant Based Rental Assistance Program*) le proporciona al inquilino asistencia temporaria y a corto plazo para el pago de la renta; para ello se les otorga un vale a los hogares de bajos y moderados ingresos que cumplan con los requisitos y que alquilen su vivienda en uno de los nueve condados más impactados por la súper tormenta Sandy. El DCA prevé que los \$32 millones asignados a este programa proporcionarán asistencia para el pago del alquiler a 1,100 hogares.

Áreas de preocupación

- La disminución de la cantidad de unidades ocupadas en alquiler en el Condado de Ocean produce, a su vez, una contracción en la oferta de unidades en alquiler y limita las opciones de vivienda para hogares de bajos ingresos.

Impedimento: Viviendas cada vez menos asequibles, en especial para los núcleos familiares de bajos ingresos, con un aumento en la proporción de familias de bajos ingresos que solo pueden acceder a viviendas inadecuadas o que se ven agobiadas por su costo.

NECESIDADES ESPECIALES Y ACCESO

Perfil poblacional

Población con discapacidades

En 2013, se informó que el 10.6 por ciento del total de la población de Nueva Jersey tenía algún tipo de discapacidad. Un informe publicado en 2012 por el Departamento de Trabajo y Desarrollo Laboral señaló que las discapacidades tienen mayor prevalencia entre ancianos y mujeres. Debido a que las mujeres tienen una expectativa de vida más larga, estas conforman más del 55 por ciento de la población discapacitada del Estado. Los datos también reflejan que tres cuartos de la población discapacitada es blanca, 12.9 % es afroamericana, 8.8 % es hispana y 5.4 % es asiática. El porcentaje de personas con discapacidades que se informan entre hispanos y asiáticos es menor que la proporción de hispanos y asiáticos en la población total del Estado. En el caso de las personas con discapacidades que se informan entre los individuos afroamericanos y blancos ocurre lo opuesto. Dada la alta proporción de afroamericanos y blancos y la baja proporción de hispanos y asiáticos, estos datos pueden revelar más acerca de quién recabó esa información que acerca del estado real de la población discapacitada.

Además, las poblaciones inmigrantes abarcan una fracción más pequeña de personas con discapacidades que la población nativa.

Al examinar a esta población según su tipo de discapacidad, se observa que el 57 % vive con una discapacidad motriz. Las personas que no pueden llevar adelante una vida independiente debido a un problema físico, mental o emocional representan el 37.5 %; quienes tienen trastornos cognitivos son el 34.8 % de todos los que informaron sufrir de una discapacidad. Entre los años 2000 y 2013, la porción de la población con discapacidades físicas ha disminuido en 6.9 por ciento, según se ve en la Tabla 59 del Apéndice A.

Los condados de Cumberland y Salem tienen el mayor porcentaje de personas con discapacidades, mientras que Somerset y Morris tienen el porcentaje más bajo. El Condado de Essex posee la mayor concentración de niños con discapacidades del Estado, lo que equivale aproximadamente a uno de cada 8 niños. El condado de Essex también presenta el mayor número de personas discapacitadas de entre 18 y 64 años de edad, con el 12.8 por ciento. El condado de Ocean tiene el mayor número de discapacitados de la tercera edad (más de 65 años), con el 10.5 por ciento. Quizás se deba a que este condado es visto popularmente como un destino de retiro. Hay comunidades en los condados de Passaic, Middlesex, Mercer, Burlington y Ocean que tienen concentraciones de personas con discapacidades, como se muestra en el Mapa 48 del Apéndice A. Los condados de Passaic, Mercer, Essex, Middlesex, Burlington y Ocean tienen enclaves con concentraciones particularmente altas de residentes con discapacidades físicas, como se muestra en el Mapa 49 del Apéndice A.

El condado de Essex tiene la mayor concentración de población con discapacidades en el Estado, así como áreas de pobreza racial y étnicamente concentrada. Es el tercer condado más pobre del Estado, según la mediana del ingreso familiar. Es probable que alguna porción de la población discapacitada del condado de Essex viva en un área de pobreza concentrada.

La pobreza y la población con discapacidades

La tasa de pobreza de Nueva Jersey correspondiente a la población con discapacidades excede en un 7 % a la tasa correspondiente a los no discapacitados. Sin embargo, la tasa de pobreza de la población con discapacidades del Estado está un 5.5 por ciento por debajo del promedio nacional. La brecha de pobreza entre quienes tienen discapacidades y los que no las tienen también es menor.

El cincuenta y tres por ciento de las personas que han informado sufrir de discapacidades están fuera de la fuerza laboral.¹¹ Es más probable que las personas discapacitadas que trabajan tengan empleos de medio tiempo. Las personas con discapacidades, en promedio, ganan menos que aquellas sin discapacidades y tienen una tasa mayor de pobreza. Resulta interesante que la tasa de pobreza correspondiente a los veteranos con discapacidades es considerablemente menor que la tasa que corresponde a la totalidad de las personas con discapacidades.

¹¹Sen-Yuan Wu. 2012. "New Jerseyans and Disabilities". Department of Labor and Workforce Development. Labor Market and Demographic Research.

La población con discapacidades de los condados de Hudson, Essex, Cumberland, Passaic y Atlantic presenta las mayores tasas de pobreza, mientras que en Morris, Burlington, Somerset y Sussex registran las tasas más bajas. Los condados de Hudson y Passaic, en el noreste de Nueva Jersey, han evidenciado incrementos particularmente sustanciales en las tasas de pobreza de su población discapacitada en comparación con el resto del Estado, como se muestra en la Tabla 60 del Apéndice A.

El programa federal para la Seguridad de Ingreso Suplementario (*Supplementary Security Income, SSI*) proporciona un ingreso suplementario a las personas con bajos ingresos mayores de 65 años, ciegas o discapacitadas. Debido a los requisitos del programa, el solo hecho de ser beneficiario del SSI sirve como un indicador indirecto de la población a la que se le presta esta asistencia.

Se estima que en 2013 el 4.5 por ciento de los hogares de Nueva Jersey recibió el SSI, una proporción que es 0.9 por ciento inferior al promedio nacional. Los condados de Essex, Camden, Hudson, Bergen y Middlesex comprenden porciones particularmente grandes de los hogares beneficiarios del SSI dentro del Estado.

Desde el año 2000, el número de hogares beneficiarios del SSI ha crecido en un 1 por ciento. Entre los años 2000 y 2013, el mayor incremento de hogares beneficiados con el SSI se dio en los condados de Cumberland, Camden y Atlantic; el menor incremento ocurrió en los condados de Hudson y Passaic, como se muestra en la Tabla 61 del Apéndice A.

Accesibilidad a la vivienda

En lo que va del año, de las personas con discapacidades que se hospedaron en refugios de emergencia o en viviendas transicionales, aquellos con discapacidades físicas, representan la mayor parte en ambos tipos de vivienda, seguidos por aquellos con discapacidad por abuso de sustancias y aquellos con una discapacidad de desarrollo.

De acuerdo con el recuento denominado “En este momento” (*Point in Time*) de 2015 de Nueva Jersey, este año fueron más de 5,900 familias las que vivieron en refugios de emergencia o en albergues transicionales. De ese total, 651 familias tienen miembros con discapacidades o que han sufrido violencia doméstica.

Tabla 62: Familias unipersonales en refugios de emergencia o en albergues transicionales, según tipo de discapacidad

Condición	Refugio de emergencia	Albergue transicional
Enfermedad crónica - Discapacidad (ingreso)	12.8 %	14.3 %
Discapacidad del desarrollo (ingreso)	12.8 %	16.0 %
VIH/SIDA - Discapacidad (ingreso)	0.8 %	1.4 %
Discapacidad física (ingreso)	47.0 %	41.9 %

Abuso de sustancias - Discapacidad (ingreso)	26.6 %	26.4 %
--	--------	--------

Fuente: Homeless Management Information System (NJ Collaborative)

Hasta el 15 de julio de 2015 el DCA les ha otorgado cupones de asistencia para el pago de la renta a 8,932 familias en las que uno de sus miembros tiene una discapacidad.

Tabla 63: Asistencia para el pago de la renta otorgada por el DCA a las familias con un miembro discapacitado

Programa	Cantidad de cupones activos	Cantidad de hogares con personas discapacitadas beneficiarios de cupones	Porcentaje de discapacitados
HCV para proyectos	1,285	489	38.1 %
HCV para renta	15,178	7,059	46.5 %
HOPWA	137	137	100.0 %
Rehabilitación moderada	641	275	42.9 %
Refugio y Cuidado	205	205	100.0 %
VASH	767	767	100.0 %
Total	18,213	8,932	49.0 %

Fuente: DCA Housing Pro

Los Vales para la Elección de Viviendas otorgados a inquilinos son los que con más frecuencia benefician a las familias en las que hay al menos un miembro con una discapacidad. Los afroamericanos cuentan con un gran número de beneficiarios de estos cupones, bastante por encima de la proporción que representan sobre la población con discapacidades informadas. Además, la cantidad de hispanos beneficiarios del vale es modestamente superior a la proporción que representan sobre la población con discapacidades informadas. Los beneficiarios blancos y asiáticos del vale son mucho menos que la proporción que les corresponde a su grupo de personas con discapacidades.

Tabla 64: Discapacitados beneficiarios del vale según raza y etnia

Raza	HCV para proyectos	HCV para renta	HOPWA	Rehabilitación moderada	Refugio y Cuidado	VASH
Blancos	235	3,952	29	134	102	248
Negros/Afroamericanos	248	3,034	107	137	103	512
Asiáticos	2	33	1	1	0	3
Indios americanos/Nativos de Alaska	1	15	0	0	0	1
Islas del Pacífico	3	25	0	3	0	3
TOTAL	489	7,059	137	275	205	767

Etnia	HCV para proyectos	HCV para renta	HOPWA	Rehabilitación moderada	Refugio y Cuidado	VASH
Hispanos	80	1,559	14	86	17	50
No hispanos	409	5,500	123	189	188	717
TOTAL	489	7,059	137	275	205	767

Los hogares que tienen un miembro de la familia con una discapacidad componen el 9.3 por ciento de la lista de espera para acceder al Vale para la Elección de Vivienda del DCA. Estos hogares conforman la proporción más alta entre todos aquellos que están a la espera de convertirse en beneficiarios de un Vale para la Elección de la Vivienda en los condados de Cape May, Burlington, Salem y Hunterdon.

Tabla 65: Porción de personas discapacitadas en la lista de espera para el Vale para Elección de Vivienda del DCA

	Familias con discapacidades en la lista de espera del HCV	% de familias con discapacidades sobre el total de la lista de espera
Nueva Jersey	614	9.3 %
Atlantic	69	18.6 %
Bergen	18	3.8 %
Burlington	1	33.3 %
Camden	149	14.2 %
Cape May	73	37.8 %
Cumberland	13	4.9 %
Essex	0	0.0 %
Gloucester	23	9.2 %
Hudson	3	3.6 %

Hunterdon	42	25.0 %
Mercer	31	4.8 %
Middlesex	10	2.9 %
Monmouth	5	1.8 %
Morris	10	2.0 %
Ocean	1	1.3 %
Passaic	4	0.7 %
Salem	135	29.7 %
Somerset	5	2.8 %
Sussex	9	5.2 %
Union	13	2.7 %
Warren	0	0.0 %

Fuente: *Housing Pro*, 6 de mayo de 2015

Medidas para facilitar que los discapacitados se integren a la comunidad

A través de su Departamento de Servicios Humanos (*Department of Human Services*, DHS) el Estado de Nueva Jersey ha asumido el compromiso de expandir los servicios orientados al hogar y a la comunidad (*home and community based services*, HCBS) como parte de sus iniciativas a largo plazo para modificar sus políticas de atención sanitaria y, así, recurrir cada vez menos a la institucionalización. El DHS, incluidas sus dependencias de Servicios para la tercera edad, Servicios para discapacitados, Discapacidades del desarrollo (DDD), Asistencia Médica y Servicios de la salud (Medicaid) y Servicios de salud mental y para la lucha contra las adicciones (DMHAS), en un trabajo aunado con la comunidad, emprenden esfuerzos para implementar el cambio.

En la actualidad, el DHS ofrece servicios integrales de asistencia a la vivienda para que sus beneficiarios se integren con éxito a la comunidad. Entre los servicios se incluyen referencias y enlaces a otros programas de beneficios, servicios médicos y para trastornos de la conducta, referencias a servicios educativos y de empleos, asistencia con la elaboración de presupuestos, socialización, cómo sobrellevar una enfermedad, intervención de crisis, asistencia para arrendamiento y alquiler, solo por nombrar algunos; para enero de 2017 se prevé que los cargos de estos servicios puedan facturarse a Medicaid (depende de las normativas promulgadas). A ello se suman los servicios de asistencia especializada para los individuos con problemas médicos severos, personas con dictámenes complejas emitidos por

médicos legistas e individuos con un diagnóstico dual de discapacidad del desarrollo y enfermedad mental.

A inicios de 2012, los Centros de los Servicios Medicare y Medicaid (CMS) le otorgaron a Nueva Jersey aprobación para un nuevo programa quinquenal Medicaid Sección 1115 (a): la Exención Integral de NJ (*NJ Comprehensive Waiver*, NJCW). En virtud de ese programa, Nueva Jersey puso en marcha una iniciativa para implementar una reforma a nivel estatal de las políticas de salud con la que se ampliarán los programas existentes de atención médica gerenciada, de modo que se incluyan los servicios y asistencias gerenciados a largo plazo (*managed long term services and supports*, MLTSS) y los servicios comunitarios que beneficien a determinadas poblaciones. Entre otros componentes clave, se prevé la transición hacia la atención médica gerenciada para los servicios y la asistencia a largo plazo; una mayor flexibilidad de modo que los ancianos y todo el que sufra alguna discapacidad y que se enfrente a una potencial internación en un geriátrico o asilo pueda optar por recibir servicios en su casa o en su comunidad y vivir donde desee; servicios de asistencia extendida para las personas con discapacidades intelectuales y de desarrollo; y acceso mejorado a los servicios comunitarios para la salud mental y para la lucha contra las adicciones. Tal como quedara demostrado en la Exención Integral de Medicaid (CMW), el Estado ha asumido el compromiso y se ha obligado a crear servicios a largo plazo a la vez que respalda el sistema que enfatiza los servicios orientados al hogar y a la comunidad y recurre en menor medida a la institucionalización.

A fin de contribuir con la expansión de los servicios orientados al hogar y a la comunidad con los que se atiende a los ancianos y a los discapacitados de Nueva Jersey, los centros CMS le asignaron al Estado \$110.1 millones del Programa Federal de Pagos para Incentivar el Balance (*Balancing Incentive Payment*, BIP). El DHS ha sacado el máximo provecho de los fondos BIP, en primer lugar, para construir una infraestructura orientada a la comunidad y destinada a los servicios y asistencias gerenciados a largo plazo (MLTSS) y, en segundo lugar, para aumentar el acceso a los servicios y asistencias no institucionales.

Los servicios y asistencias MLTSS expanden las prestaciones orientadas al hogar y a la comunidad, promueven la inclusión comunitaria y garantizan la calidad y la eficiencia. Los servicios y asistencias MLTSS hacen uso de las organizaciones de asistencia médica gerenciada de FamilyCare (MCO) de Nueva Jersey para coordinar todos los servicios que se brindan a los miembros: atención médica primaria, de agudos y de trastornos de la conducta, además de sus servicios y asistencias a largo plazo.

Asimismo, los ingresos de los fondos BIP contribuyen a expandir los programas HCBS dentro de los servicios de DDD y de DMHAS. Los programas de asistencia a la vivienda han sido y seguirán siendo el impulso de un crecimiento significativo, ya que en cada año fiscal se otorgan nuevas subvenciones.

Los fondos BIP también han promovido en Nueva Jersey la expansión de los servicios orientados al hogar y a la comunidad para los individuos que reciben las prestaciones de DHMAS; para ello se desarrollaron viviendas de apoyo, equipos de apoyo residencial intensivo y programas para tratamiento comunitario proactivo. Desde 2006, los servicios DMHAS han estado expandiendo sus capacidades para ofrecer

prestaciones a los individuos en un entorno que se integre en la comunidad de modo óptimo. Esta expansión ha permitido que las personas puedan llevar vidas más saludables y plenamente integradas en la comunidad, en lugar de quedar reclusos en entornos institucionalizados.

La División para las Discapacidades del Desarrollo (DDD) del DHS incluye en su presupuesto para el año fiscal estatal de 2016 \$2 millones para financiar nuevos subsidios para viviendas destinados a las personas que reciben asistencias a través de la DDD. Se ha añadido un monto adicional de \$73.4 millones al presupuesto del DHS que ha de destinarse tanto a viviendas como a servicios; con él se prevé asistir a 180 individuos que salen de centros dedicados al desarrollo, colaborar en situaciones de emergencia y reducir la cantidad de familias en listas de espera que aguardan ayuda para viviendas y servicios.

El Estado está expandiendo las opciones de vivienda en la comunidad para las personas con discapacidades de desarrollo. El Departamento de Servicios Humanos (DHS) ha elaborado un proceso para permitir que los residentes de los centros dedicados al desarrollo y sus familias y/o sus tutores conozcan diversas opciones de viviendas y de servicios y puedan elegir entre ellos. La DDD ha certificado a más de 100 agencias para que presten estos servicios y que den respuesta a diversos niveles de necesidades médicas y de conducta. El Estado aúna su trabajo con estas organizaciones de orientación comunitaria para proporcionar una gama completa de servicios entre los que se incluye:

- vivienda accesible
- cuidado de la salud
- servicios de enfermería
- servicios de salud mental
- fisioterapia, terapia del habla y terapia ocupacional
- actividades sociales y de esparcimiento; y
- oportunidades de empleo

En la actualidad, la DDD financia algunos costos asociados con la vivienda con lo que beneficia a más de 8,000 personas que hoy por hoy viven en la comunidad. La DDD se encuentra en pleno proceso de separar, por un lado, los costos asociados con la vivienda y, por el otro, los costos de los servicios y convertir los pagos de vivienda vigentes en subsidios, que se administrarán a través de la Agencia de Financiamiento de Hipotecas y Viviendas (HMFA). A través de un convenio de cooperación con la HMFA, el DHS contará con un total aproximado de 11,000 subsidios a la vivienda. La mayoría de estos subsidios se están utilizando. Hay 3,168 personas a la espera de recibir un subsidio a la vivienda. El recuento en nuestros cinco centros de desarrollo arroja la cifra de 1,624.

La División de servicios de salud mental y de la lucha contra las adicciones contribuye con alrededor de 2,600 subsidios y sostiene aproximadamente 4,800 puestos en viviendas de apoyo, incluido el Programa Estatal para Asistencia al pago de la Renta, la Sección 8 y puestos en el programa Refugio y Cuidado.

Como parte de la clase Olmstead de DMHAS, hay 200 subsidios adicionales para viviendas más servicios. Específicamente, 150 subsidios y servicios para pacientes en un hospital psiquiátrico estatal y 50 subsidios para personas sin hogar, que corran el riesgo de quedarse sin hogar o que se enfrenten a una posible hospitalización y a las que se les haya diagnosticado una enfermedad mental.

Población sin hogar

Nueva Jersey lleva adelante un recuento denominado “en este momento” (Point-in-Time, PIT); el recuento de personas sin una vivienda se realizó por última vez el 27 de enero de 2015 y el 3 de febrero de 2015. Originalmente se había previsto que el recuento se realizara únicamente el día 27 de enero; sin embargo, hubo una tormenta pronosticada para esa noche, lo que obligó a posponer las actividades del PIT en casi la mitad de los condados del Estado hasta la noche del 3 de febrero. Según el recuento se determinó que había 10,211 hombres, mujeres y niños sin hogar a lo largo y a lo ancho del estado de Nueva Jersey. Esta cifra representa una disminución de 1,645 personas (13.9 por ciento) con respecto a 2014. Los condados de Essex, Burlington, y Hudson tienen las mayores concentraciones de personas sin hogar.

Tabla 67: Cantidad de personas sin hogar, por condado y porcentaje sobre el total del estado, 2015

	Total de personas sin hogar	% del total de personas sin hogar en NJ
Nueva Jersey	10,211	100.0 %
Atlantic	548	5.4 %
Bergen	340	3.3 %
Burlington	1,347	13.2 %
Camden	611	6.0 %
Cape May	157	1.5 %
Cumberland	201	2.0 %
Essex	1,723	16.9 %
Gloucester	120	1.2 %
Hudson	917	9.0 %
Hunterdon	140	1.4 %
Mercer	600	5.9 %
Middlesex	604	5.9 %
Monmouth	456	4.5 %
Morris	384	3.8 %
Ocean	605	5.9 %
Passaic	459	4.5 %
Salem	38	0.4 %
Somerset	342	3.3 %
Sussex	57	0.6 %
Union	504	4.9 %
Warren	58	0.6 %

Fuente: Monarch Housing Associates

Entre 2014 y 2015, la cantidad de personas sin hogar y que viven en refugios de emergencia, albergues transicionales y refugios seguros disminuyó en un 10 por ciento, un 27.9 por ciento y un 60 por ciento, respectivamente. En Nueva Jersey, la población total de personas sin hogar ha disminuido a una tasa que promedia el 7.6 por ciento anual en los últimos 5 años.

Entre las conclusiones clave que se derivan del Recuento de Nueva Jersey 2015, en comparación su versión 2014, se incluyen:

- Del total de 7,441 núcleos familiares sin hogar, 1,346 se trataban de familias (familia definida como núcleo familiar con al menos un menor de 18 años de edad y un adulto), lo que equivale a un descenso del 21 por ciento;
- 1,425 personas identificadas en condición crónica de carencia de hogar, una ligera disminución de 74 personas (4.9 por ciento); y
- 974 personas que vivían sin refugio alguno, un leve incremento de 43 personas (4.6 por ciento).

De las 974 personas sin refugio alguno, 609 (62.5 %) informaron tener algún tipo de discapacidad.

Tabla 68: Comparación de los recuentos PIT de los últimos cinco años correspondientes a los sin hogar de Nueva Jersey

	2011		2012		2013		2014		2015		Total 5 años				
	Cant.	Cant.	Cambio	% cambio	Cant.	Cambio	% cambio	Cant.	Cambio	% cambio	Cant.	% cambio			
New Jersey	14,078	13,025	-1,053	-7.5%	12,002	-1,023	-7.9%	11,845	-157	-1.3%	10,211	-1,634	-13.79%	-3,867	-27.5%
Atlantic	474	631	157	33.1%	748	117	16.5%	546	-202	-27.0%	548	2	0.37%	74	15.6%
Bergen	1,521	454	-1,067	-70.2%	346	-108	-23.8%	368	23	6.6%	340	-29	-7.86%	-1,181	-77.6%
Burlington	1,035	823	-212	-20.5%	671	-152	-18.5%	1,024	353	52.6%	1,347	323	31.54%	312	30.1%
Camden	733	662	-71	-9.7%	641	-21	-3.2%	675	34	5.3%	611	-64	-9.48%	-122	-16.6%
Cape May	412	245	-167	-40.5%	271	26	10.6%	306	35	12.9%	157	-149	-48.68%	-255	-61.9%
Cumberland	97	99	2	2.1%	145	46	46.5%	183	38	26.2%	201	18	9.84%	104	107.2%
Essex	1,505	1,504	-1	-0.1%	1,646	142	9.4%	1,655	9	0.5%	1,723	68	4.11%	218	14.5%
Gloucester	185	209	24	13.0%	214	5	2.4%	531	317	148.1%	120	-411	-77.40%	-65	-35.1%
Hudson	1,536	2,087	551	35.9%	942	-1,145	-54.9%	821	-121	-12.8%	917	96	11.68%	-619	-40.3%
Hunterdon	80	101	21	26.3%	82	-19	-18.8%	105	23	28.0%	140	35	33.33%	60	75.0%
Mercer	843	1,009	166	19.7%	668	-341	-33.8%	632	-36	-5.4%	600	-32	-5.06%	-243	-28.8%
Middlesex	930	1,145	215	23.1%	1,031	-114	-10.0%	802	-229	-22.2%	604	-198	-24.68%	-326	-35.1%
Monmouth	559	650	91	16.3%	918	268	41.2%	588	-330	-35.9%	456	-132	-22.45%	-103	-18.4%
Morris	446	281	-165	-37.0%	346	65	23.1%	389	43	12.4%	384	-5	-1.29%	-62	-13.9%
Ocean	545	649	104	19.1%	684	35	5.4%	617	-67	-9.8%	605	-12	-1.94%	60	11.0%
Passaic	847	518	-329	-38.8%	444	-74	-14.3%	376	-68	-15.3%	459	83	22.07%	-388	-45.8%
Salem	80	78	-2	-2.5%	44	-34	-43.6%	38	-6	-13.6%	38	0	0.00%	-42	-52.5%
Somerset	387	295	-92	-23.8%	312	17	5.8%	323	11	3.5%	342	19	5.88%	-45	-11.6%
Sussex	107	74	-33	-30.8%	73	-1	-1.4%	106	33	45.2%	57	-49	-46.23%	-50	-46.7%
Union	1,471	1,456	-15	-1.0%	1,648	192	13.2%	1,691	43	2.6%	504	-1,187	-70.20%	-967	-65.7%
Warren	285	55	-230	-80.7%	128	73	132.7%	68	-60	-46.9%	58	-10	-14.71%	-227	-79.6%

Fuente: Monarch Housing Associates

Programas estatales para quienes carecen de hogar

En el marco de los programas estatales de Acercamiento a las Personas Sin Hogar (*Homeless Outreach*) y los Proyectos de Asistencia de Transición de las Personas Sin Hogar (*Projects for Assistance in Transitioning from Homelessness, PATH*), se brindó asistencia a las siguientes personas durante el año fiscal estatal 2014:

- 2,474 personas no duplicadas recibieron atención (cerca del 21 por ciento de la población estimada de personas sin hogar del Estado en 2014)
- 512 participantes de los programas se enlazaron con viviendas temporarias
- 550 participantes de los programas se enlazaron con viviendas permanentes

Análisis

Las personas con discapacidades son más propensas a enfrentar dificultades relacionadas con sus ingresos a la hora de acceder a una vivienda adecuada, en comparación con aquellos sin discapacidades. Los condados de Hudson, Passaic, Camden, Cumberland y Atlantic evidencian un aumento poblacional de personas discapacitadas de bajos ingresos. Esto sugiere que la necesidad de acceder a viviendas asequibles va en ascenso en estos condados.

La población de personas sin hogar en Nueva Jersey se concentra fuertemente en la parte norte del Estado. Sin embargo, la población de personas sin hogar ha disminuido desde 2011. Son cada vez menos los individuos que no logran acceder a una vivienda de cualquier tipo, lo que es reflejo del progreso en la provisión de viviendas a todos los ciudadanos de Nueva Jersey.

Impedimentos pasados y acciones pasadas

En la edición 2011 de su AI, el DCA hizo muchas recomendaciones para dar respuesta a las necesidades de vivienda de las personas con discapacidades.

En primer lugar, recomendó que se continuara promoviendo la creación de más viviendas asequibles y accesibles para satisfacer las necesidades de las personas con discapacidades. A la fecha, el DCA continúa ofreciendo financiamiento por medio de sus programas a fin de crear unidades de vivienda accesibles y brindar asistencia para el pago de la renta a familias con personas discapacitadas.

En segundo lugar, el DCA afirmó que continuaría brindando su apoyo para que se desarrollaran opciones y programas de vivienda que posibilitaran que las personas con discapacidades residieran en entornos no institucionalizados. Recientemente, el Estado obtuvo una subvención Sección 811 para ayudar a proporcionar viviendas a las personas que reciben el alta de instituciones estatales; el DCA se ha comprometido a destinar 40 cupones SRAP para este propósito; por su parte, el Departamento de Servicios Humanos hará un aporte de cupones adicionales.

En tercer lugar, señaló su intención de solicitar cupones federales adicionales para prestar asistencia a la población con discapacidades. El DCA está comprometido a buscar tal asistencia donde fuere que esté disponible.

Asimismo, el Estado ha emprendido nuevos caminos para dar soluciones de vivienda a la población con necesidades especiales. Por ejemplo, como se describe a lo largo de este AI, el Estado creó el Concejo Interinstitucional sobre las Personas sin Hogar (*Interagency Council on Homelessness*), que el 31 de diciembre de 2014 publicó un informe que establece un plan de diez años para poner fin a la carencia vivienda. En conformidad con las recomendaciones del informe, la Oficina del Gobernador recientemente convocó a un grupo de trabajo, conformado por miembros del sector público y privado, a fin de llevar a la práctica las propuestas del Concejo. A tal efecto, el grupo de trabajo ya ha iniciado sus reuniones.

Áreas de preocupación

- Una alta concentración poblacional con discapacidades en el condado de Essex.

Impedimento: Concentración de viviendas subsidiadas en vecindarios con niveles relativamente altos de pobreza.

- Una alta proporción de personas con discapacidades en la lista de espera para obtener los cupones de vivienda del DCA en los condados de Cape May, Burlington, Salem y Hunterdon.

Impedimento: La necesidad de viviendas para las poblaciones con necesidades especiales, incluidas las personas con discapacidad, los veteranos y las personas sin hogar, aunque estos grupos se superpongan.

- La falta de viviendas asequibles y accesibles que satisfagan las necesidades de las personas con necesidades especiales, en particular en los condados de Hudson, Passaic, Camden, Cumberland y Atlantic.

Impedimento: La falta de viviendas asequibles y accesibles para las poblaciones con necesidades especiales.

CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE UNA VIVIENDA EQUITATIVA Y DE INFRAESTRUCTURA

Análisis de la Ley de Reinversión Comunitaria

Índices de rendimiento del CRA

La Corporación Federal de Seguros de Depósitos (*Federal Deposit Insurance Corporation, FDIC*) se encarga de concretar revisiones regulares de los bancos autorizados por el Estado a fin de garantizar que se dé efectivo cumplimiento a la Ley de Reinversión Comunitaria del año 1997. Los bancos del estado se someten a revisión para corroborar que satisfagan las necesidades de crédito de todos los sectores de las comunidades a las cuales sirven, incluidos los vecindarios de bajos y moderados ingresos. Según los resultados de la revisión, a cada banco se le asigna una calificación de “Satisfactorio”, “Sobresaliente” o “Requiere mejoras”. A excepción de un único incremento en 2013, el porcentaje de bancos que recibieron una calificación de “Requiere mejoras” se ha reducido gradualmente desde 2010. De las ocho revisiones que se completaron hasta 2015, en ninguna se asignó una calificación de “Requiere mejoras”. La Tabla 61 del Apéndice A muestra los índices de rendimientos del CRA de los bancos autorizados por el Estado entre 2010 y 2015.

Cuando se examina el porcentaje de revisiones que asignan una calificación de satisfactorio o superior desde el año 2010, con la única excepción de un único revés en 2013, se observa que son cada vez más los bancos en el Estado que se han esforzado para satisfacer las necesidades de los vecindarios con ingresos bajos y moderados, como se muestra en la Figura 2 del Apéndice A.

Préstamos CRA para pequeños comercios

En 2013, la vasta mayoría de los 180,908 préstamos para pequeños comercios otorgados en Nueva Jersey fueron por montos inferiores a \$100,000. El 79.7 por ciento fue otorgado a residentes de vecindarios de medianos y altos ingresos, mientras que el 18.6 por ciento se concedió a residentes de vecindarios de ingresos bajos a moderados. Las sumas más grandes en concepto de préstamos se otorgaron con más frecuencia en vecindarios de medianos y altos ingresos, como se muestra en la Figura 3 del Apéndice A.

Desde el año 2013, la mayoría de los préstamos a pequeños comercios en los vecindarios de bajos ingresos del Estado se otorgaron en los condados de Ocean y Essex; por el contrario, en los condados de Salem, Morris y Cape May se registró la menor cantidad de este tipo de préstamos. No obstante, estos tres condados, considerados en conjunto, solo contienen 6 de los 193 vecindarios de bajos ingresos del estado, mientras que el condado de Essex contiene 66 y el condado de Ocean 14, como se muestra en las Tablas 70 y 71 del Apéndice A.

Si se analizan los préstamos según el vecindario en el que se otorgaron, los vecindarios de medianos y altos ingresos aún reciben más préstamos para pequeños negocios que los vecindarios de bajos y moderados ingresos. El condado de Ocean lidera por un amplio margen la cantidad de préstamos otorgados por cada vecindario de bajos ingresos. Cabe destacar que el Condado de Hunterdon tiene una tasa excepcionalmente alta de préstamos a vecindarios de ingresos moderados. El Condado de Salem es el que ha otorgado la menor cantidad, por lejos, de préstamos por vecindario de bajos ingresos, seguido por los condados de Camden y Cape May. La Tabla 72 del Apéndice A muestra la tasa de préstamos para pequeños negocios según el nivel de ingresos del vecindario en el año 2013.

Reclamos por discriminación en la vivienda

Reclamos por discriminación en la vivienda atendidos por el HUD

Entre enero de 2001 y junio de 2015 se presentaron alrededor de 1,305 reclamos por discriminación en la vivienda en Nueva Jersey, que fueron reenviados al HUD. Los condados de Bergen y Essex fueron los que más casos registraron, mientras que los condados de Salem y Sussex tuvieron la menor cantidad.

Los condados de Essex, Atlantic, Hudson, Bergen, Mercer y Camden presentaron las mayores tasas de reclamos; por el contrario, los condados de Sussex, Somerset y Hunterdon registraron las tasas más bajas, como se ilustra en la Tabla 73 del Apéndice A.

Reclamos de Discriminación en la Vivienda atendidas por la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey

La División de Derechos Civiles (*Division of Civil Rights, DCR*) de Nueva Jersey ofreció datos sobre la cantidad de casos de discriminación que recibió entre el año fiscal estatal (SFY) 2010 y el SFY 2015, así como el tipo de reclamo. Entre estos reclamos se incluyen los que recibió el HUD y que fueron reenviados a la División. En total, la Unidad de Investigaciones de la División de Viviendas (*Division's Housing Investigations Unit*) recibió 118 nuevos casos de discriminación en la obtención de una vivienda en el año fiscal 2014. Desde el año fiscal estatal SFY2010, la cantidad de casos que recibió la División de Derechos Civiles (DCR) por año ha mostrado una tendencia a la baja, en especial en el condado de Bergen. La Tabla 74 del Apéndice A exhibe el número de reclamos que recibió la DCR entre el SFY2010 y el SFY2014.

En el SFY2014, de los 21 condados del Estado, los de Bergen, Essex y Mercer fueron los que registraron la mayor cantidad de casos, sumando en conjunto el 39 por ciento del total de casos a lo largo del Estado. Un grupo de los condados predominantemente rurales del Estado (incluidos Salem y Cumberland en el sur y Sussex y Warren en el noroeste) no registraron ningún caso.

Cuando se analizan los casos del SFY2014 sobre una base de población controlada, los condados de Mercer, Somerset, Hunterdon y Cape May tienen las incidencias más altas de casos; ello indica un nivel

elevado de discriminación en la obtención de una vivienda comparado con el resto del Estado. La Tabla 75 del Apéndice A muestra el desglose porcentual de los casos de discriminación informados ante la DCR por condado en el SFY2014.

En el período que se extiende entre el inicio del SFY2010 hasta el SFY2015, los reclamos que se recibieron con más frecuencia han sido por causa de discapacidad física, seguidos por los reclamos asociados con el origen racial y la fuente de ingresos, según se exhibe en la Tabla 76 del Apéndice A.

Mientras que los reclamos por discapacidad física fueron los más comunes en el Estado entre el SFY2010 y el SFY2013, los reclamos por cuestiones raciales ocuparon el primer puesto en el SFY2014. No obstante, la cantidad de reclamos por discriminación racial ha descendido en alrededor del 42 por ciento desde el SFY2010, lo que indica que la incidencia de los casos de discriminación racial va en disminución. La discriminación a raíz de la discapacidad cognitiva, la nacionalidad y el estado civil son los segundos reclamos más comunes, como se muestra en la Tabla 77 del Apéndice A.

Es de destacar que los reclamos por discriminación con origen en la orientación sexual y la identidad de género solo representan un 0.8 por ciento combinado (7 reclamos) a lo largo del período de cuatro años, como se muestra en la Figura 54 del Apéndice A.

Nueva Jersey ha logrado un avance sustancial en la lucha contra la discriminación en la obtención de una vivienda. Desde el SFY2010, la cantidad de reclamos relacionados con la vivienda y que recibió la DCR ha disminuido de 2.71 quejas por cada 100,000 residentes a 1.13 en el SFY2013; esa reducción equivale del 58.3 por ciento en la tasa de reclamos. A pesar de que la tasa de reclamos se incrementó ligeramente en el SFY2014 y ascendió a 1.32, impulsada por un alza en los reclamos de discriminación por raza y nacionalidad, esta se mantiene sustancialmente por debajo de las tasas de los SFY2010, SFY2011 y SFY2013. La Tabla 75 y la Figura 5 del Apéndice A grafican la cantidad de reclamos relacionados con la vivienda por cada 100,000 residentes y recibidos por la DCR.

El Mapa 50 del Apéndice A muestra la distribución geográfica de los casos de la DCR por población. En los condados de Gloucester, Atlantic, Middlesex, Union, Warren, Sussex y Bergen se encuentran áreas con altas concentraciones de casos en vecindarios seleccionados.

Préstamos predatorios

Se denomina préstamo predatorio a las prácticas de préstamo hipotecario injustas y abusivas en las que el deudor acaba pagando más de lo que su historial crediticio garantiza a través de tarifas excesivas o altas tasas de interés. El préstamo predatorio típicamente involucra al menos uno de los tres elementos siguientes o todos ellos:

- Otorgar préstamos inasequibles, teniendo en cuenta los activos del deudor, en lugar de su capacidad para poder cancelar una obligación financiera ("préstamo respaldado por activos")

- Inducir al deudor a refinanciar repetidamente un préstamo a fin de cobrar mayores tarifas por puntos crediticios y otras tarifas cada vez que se refinancia el préstamo
- Incurrir en fraude o engaño para ocultarle a un deudor incauto o imprudente la verdadera naturaleza de la obligación del préstamo.

Estas prácticas se dan con más frecuencia en el mercado de préstamos *subprime* y usualmente se orientan a tomadores de préstamos con bajos ingresos y/o pertenecientes a minorías.

La Ley de Seguridad para los Propietarios de Viviendas de Nueva Jersey (N.J.S.A. 46:10B-22 et seq.) establece las siguientes prohibiciones con respecto a todos los préstamos de vivienda:

- Financiar ciertas primas de seguros crediticios o acuerdos de cancelación de deudas.
- Recomendar o alentar la cesación de pagos de un préstamo hipotecario existente previo a la refinanciación de ese préstamo y en conexión con ella.
- Cobrar una tarifa por mora que exceda el 5 % del pago vencido.
- Acelerar el endeudamiento a sola discreción del acreedor.
- Cobrar una tarifa para revelar al deudor la información de su saldo.

Con respecto a los préstamos para la vivienda de alto costo (vale decir, préstamos con una tasa porcentual anual con tres o más puntos porcentuales por encima de los rendimientos de los bonos del Tesoro a la fecha de contratación del préstamo¹²), la Ley de Seguridad para los Propietarios de Viviendas también prohíbe:

- Amortizar negativamente (es decir, cuando el saldo adeudado del préstamo aumenta incluso si se está al día con todos los pagos).
- Incrementar la tasa de interés después de la cesación de pagos.
- Requerir el pago adelantado de más de dos cuotas con dinero proveniente del propio crédito.
- Otorgarle préstamo a un prestatario que financia puntos y tarifas, sin antes recibir la certificación de un tercero asesor de créditos, que no derive lucro de la transacción y que está aprobado por el HUD/DOBI, quien deberá consignar que el prestatario ha recibido asesoramiento sobre la transacción del préstamo.
- Usar los recursos del préstamo para hacer pagos directos a contratistas constructores en lugar de (1) hacer el pago al prestatario, (2) hacer el pago conjunto al prestatario y al contratista o (3) hacer el pago a un agente depositario que designe el prestatario.

¹² Neil Bhutta and Glenn Canner. 2009. "Did the CRA cause the mortgage market meltdown?" *Community Dividend*. Federal Reserve Bank of Minneapolis.

- Cobrar una tarifa por la modificación o aplazamiento del préstamo.
- Cobrar puntos crediticios y tarifas en caso de que los recursos del préstamo de vivienda con altos costos se usen para refinanciar un préstamo de vivienda con altos costos ya existente otorgado por el mismo acreedor.
- Ejecutar la hipoteca de un inmueble en Nueva Jersey por medios diferentes a los procedimientos judiciales de ejecución de este Estado.
- Financiar puntos crediticios y tarifas por una suma que exceda el 2 % del total del monto del préstamo.

La ley confiere al Departamento de Banca y Seguros de Nueva Jersey las siguientes facultades:

- Imponer una multa civil de hasta \$10,000 por violación (40 % de la multa se destina a grupos sin fines de lucro para programas de educación financiera de los consumidores).
- Emitir una intimación para cesar y desistir.
- Suspender licencias temporalmente por causa de emergencia.
- Suspender, revocar o rechazar la renovación de cualquier licencia emitida por el Departamento.
- Prohibirle al prestamista predador el ejercicio de su profesión en cualquiera de las industrias reguladas por el Departamento de Banca y Seguros.

Para detectar toda posible evidencia de préstamos predatorios, puede recurrirse a los diferenciales de las tasas sobre préstamos hipotecarios convencionales para la compra de viviendas, según se detallan a continuación. La Tabla 78 del Apéndice A muestra los préstamos hipotecarios convencionales de altos costos y exhibe qué porcentaje representan sobre el total de préstamos hipotecarios en 2013. En el Estado, el 0.3 por ciento de los préstamos, lo que equivale a alrededor de uno de cada 300, fue un préstamo de alto costo en 2013. En el sur, los condados de Cumberland, Atlantic y Salem tuvieron la proporción más alta de préstamos hipotecarios predatorios; por otra parte, los condados de Ocean, Atlantic, Cape May y Monmouth registraron la cantidad más alta de préstamos hipotecarios y sumados representan la mayoría de todos los préstamos hipotecarios con altos costos. No se informaron préstamos hipotecarios con altos costos en los condados de Hunterdon y Sussex.

Discriminación crediticia

A pesar de que las leyes federales y estatales les prohíben a los prestadores que ejerzan ningún tipo de práctica discriminatoria en contra de los solicitantes, algunos agentes crediticios aún se rehúsan a otorgarle un crédito a alguno de sus solicitantes por cuestiones de raza, sexo, edad, religión o estado civil. Tanto la División de Asuntos del Consumidor de Nueva Jersey como el Departamento de Banca y

Seguros de Nueva Jersey están a disposición de los usuarios que se sientan víctimas de la discriminación crediticia. Ambas agencias actúan para garantizar que los derechos de los residentes de Nueva Jersey estén protegidos.

Análisis de los Datos de la Ley de Revelación de Hipotecas

Desde que el Congreso promulgó la Ley de Revelación de Hipotecas (*Home Mortgage Disclosure Act*, HMDA) en 1975 ha sido modificada en varias ocasiones. Tiene como finalidad poner a disposición del público los datos de préstamos que pueden ser usados, por un lado, para determinar si las instituciones financieras dan respuesta a las necesidades de crédito de vivienda de sus comunidades y, por el otro lado, asistir en la identificación de posibles patrones de discriminación en los préstamos. La Ley HMDA exige que los prestamistas revelen públicamente la raza, la etnia y el sexo de los solicitantes de hipotecas, junto con los montos del préstamo solicitado, los ingresos del hogar y el distrito censal donde está ubicada la casa, además de la información sobre las acciones del propio prestamista con respecto a la solicitud de préstamo. Desde el año 2013, los datos de la Ley HMDA fueron usados para analizar las diferencias en la tasas de rechazo de solicitudes de hipotecas convencionales para la compra de una casa.

En 2013 se presentaron 95,413 solicitudes de hipotecas convencionales para la compra de una casa. El 61 por ciento de las solicitudes (58,233) fue aprobado para el otorgamiento de la hipoteca; el 56.5 por ciento de los solicitantes (53,880) aceptó la hipoteca; y el 10 por ciento de las solicitudes (9,934) fue denegado. Los prestatarios en conjunto recibieron más de \$18.3 mil millones en concepto de préstamos hipotecarios, lo que en promedio asciende a \$340,322 por cada prestatario.

Tabla 79: Resultados de las solicitudes para hipotecas convencionales para la compra de una casa

	Solicitudes recibidas en 2013	Préstamos originados	Solicitudes aprobadas pero no aceptadas	Solicitudes aprobadas	Solicitudes denegadas
Cant. de solicitudes	95,413	53,880	4,353	58,233	9,934
% de solicitudes	100.0%	56.5%	4.6%	61.0%	10.4%

Fuente: Consumer Financial Protection Bureau, 2013 Home Mortgage Disclosure Act Data

Las personas blancas representan el grupo más grande de solicitantes de una hipoteca con el 66.3 por ciento; este porcentaje es ligeramente inferior al de su proporción poblacional en el Estado (68.2 por ciento). Sin embargo, al 71.5 por ciento de los solicitantes blancos se les aprueban las hipotecas. Los blancos registran las tasas de denegación hipotecaria más bajas (por una gran diferencia); por el contrario, los indios americanos, los nativos de Alaska y los afroamericanos tienen las tasas más altas de

denegación, ya que superan en más del doble las tasas de los blancos. Los hispanos, incluidos los hispanos blancos, tienen una tasa de denegación del 17.3 por ciento, menor que la tasa de denegación de los afroamericanos pero superior a la de todos los blancos.

Tabla 80: Resultados de las solicitudes para hipotecas convencionales para la compra de una casa, por raza/etnia

Raza/Etnia	Solicitudes recibidas en 2013	Préstamos originados	Solicitudes aprobadas pero no aceptadas	Solicitudes aprobadas	Tasa de aprobación	Solicitudes denegadas	Tasa de denegación
Blancos	63,267	38,791	2,865	41,656	65.8%	6,272	9.9%
Negros o Afroamericanos	2,414	1,213	117	1,330	55.1%	485	20.1%
Asiáticos	13,681	8,173	716	8,889	65.0%	1,690	12.4%
Indios americanos o nativos de Alaska	182	74	10	84	46.2%	51	28.0%
Nativos de Hawaii u otras regiones de las islas del Pacífico	271	144	12	156	57.6%	47	17.3%
Raza desconocida	15,598	5,485	633	6,118	39.2%	1,389	8.9%
Hispanos o latinos	4,563	2,449	230	2,679	58.7%	774	17%

Fuente: Consumer Financial Protection Bureau, 2013 Home Mortgage Disclosure Act Data

En conjunto, los solicitantes con más del 120 por ciento de la Mediana de Ingreso del Área (Area Median Income, AMI) conforman la mayoría de los solicitantes (54.6 por ciento).

Tabla 81: Solicitantes agrupados por rango de ingresos

Rango de ingresos	Solicitantes	% del total de solicitantes
Inferior al 50 % de AMI	11,209	11.7 %
50-79 % de AMI	13,049	13.7 %
80-99 % de AMI	9,391	9.8 %

100-119 % de AMI	9,062	9.5 %
120 % de AMI o superior	52,088	54.6 %
Ingreso desconocido	614	0.6 %
TOTAL	95,413	

Fuente: Consumer Financial Protection Bureau, 2013 Home Mortgage Disclosure Act Data

La relación entre deuda-ingreso es la razón más citada para justificar las denegaciones de préstamos hipotecarios para todos los grupos raciales y étnicos, a excepción de los indios americanos y los nativos de Alaska. En el caso de este último grupo, la razón más frecuente es el historial crediticio.

Solo al 13 por ciento de los solicitantes que perciben menos del 50 % de la mediana de ingresos del área (AMI) se les negó un préstamo hipotecario. Solo al 13.5 por ciento que ganan entre el 50 y 79 por ciento de AMI se les negó un préstamo.

Los solicitantes de bajos a moderados ingresos representan una porción ligeramente mayor de denegación que su participación en el total de solicitantes. Los solicitantes que ganan menos que el 50 % de la mediana de ingresos del área (AMI) representan el 14.6 por ciento de todas las denegaciones, pero totalizan el 11.7 por ciento de todos los solicitantes. Por el contrario, los solicitantes con ingresos más altos representan una proporción menor de denegaciones.

Tabla 82: Denegaciones según rango de ingresos, 2013

Rango de ingresos	Cantidad de denegaciones	% de todas las denegaciones	% de todos los solicitantes	Diferencia
Inferior al 50 % de AMI	1,454	14.6 %	11.7 %	2.9 %
50-79 % de AMI	1,766	17.8 %	13.7 %	4.1 %
80-99 % de AMI	1,085	10.9 %	9.8 %	1.1 %
100-119 % de AMI	901	9.1 %	9.5 %	-0.4 %
120 % de AMI o superior	4,627	46.6 %	54.6 %	-8.0 %
Rango de ingresos desconocido	101	1.0 %	0.6 %	0.4 %
TOTAL	9,934			

Fuente: Consumer Financial Protection Bureau, 2013 Home Mortgage Disclosure Act Data

Para solicitantes de bajos ingresos, el índice de deuda a ingreso juega el papel más significativo en los rechazos, seguido por la historia colateral y de crédito. La garantía real, las solicitudes incompletas y el historial crediticio tienen un papel mucho más relevante en las denegaciones para los solicitantes con altos ingresos.

Tabla 83: Denegaciones agrupadas por tipo, según rango de ingresos, 2013

Rango de ingresos	Garantía	Solicitud de crédito incompleta	Historial crediticio	Relación proporcional entre deuda e ingreso	Antecedentes laborales	Liquidez insuficiente (para anticipo, costos de cierre)	Seguro de hipoteca denegado	Otro	Datos no corroborables
Menos del 50% de AMI	219	173	214	661	98	81	13	161	94
50-79% de AMI	322	223	277	626	66	112	25	178	133
80-99% de AMI	231	168	166	330	32	69	16	131	77
100-119% de AMI	203	145	118	242	23	69	10	108	65
120% o más de AMI	1,147	958	604	838	92	296	31	594	371
Ingreso desconocido	21	5	10	21	5	10	2	5	10

Fuente: Consumer Financial Protection Bureau, 2013 Home Mortgage Disclosure Act Data

Tabla 84: % de tipo de denegación sobre total de denegaciones, por rango de ingreso, 2013

Rango de ingresos	Garantía	Solicitud de crédito incompleta	Historial crediticio	Relación proporcional entre deuda e ingreso	Antecedentes laborales	Liquidez insuficiente (para anticipo, costos de cierre)	Seguro de hipoteca denegado	Otro	Datos no corroborables
Menos del 50% de AMI	15.1%	11.9%	14.7%	45.5%	6.7%	5.6%	0.9%	11.1%	6.5%
50-79% de AMI	18.2%	12.6%	15.7%	35.4%	3.7%	6.3%	1.4%	10.1%	7.5%
80-99% de AMI	21.3%	15.5%	15.3%	30.4%	2.9%	6.4%	1.5%	12.1%	7.1%
100-119% de AMI	22.5%	16.1%	13.1%	26.9%	2.6%	7.7%	1.1%	12.0%	7.2%
120% o más de AMI	24.8%	20.7%	13.1%	18.1%	2.0%	6.4%	0.7%	12.8%	8.0%
Ingreso desconocido	20.8%	5.0%	9.9%	20.8%	5.0%	9.9%	2.0%	5.0%	9.9%

Fuente: Consumer Financial Protection Bureau, 2013 Home Mortgage Disclosure Act Data

Tabla 85: Denegaciones de solicitud agrupadas por tipo y según raza/etnia, 2013

Rango de ingresos	Garantía	Solicitud de crédito incompleta	Historial crediticio	Relación proporcional entre deuda e ingreso	Antecedentes laborales	Liquidez insuficiente (para anticipo, costos de cierre)	Seguro de hipoteca denegado	Otro	Datos no corroborables
Blancos	1,385	1,027	826	1,800	213	404	69	755	476
Negros o Afroamericanos	88	54	117	135	7	29	11	57	28
Asiáticos	367	337	145	417	58	133	8	220	156
Indios americanos o nativos de Alaska	9	10	12	9	2	1	0	2	3
Nativos de Hawái o de otras regiones de las Islas del Pacífico	6	12	12	16	0	2	1	2	4
Raza desconocida	290	232	278	343	36	68	8	141	83
Hispanos o latinos	149	99	123	262	35	60	13	87	56

Fuente: Consumer Financial Protection Bureau, 2013 Home Mortgage Disclosure Act Data

Aunque la relación deuda-ingresos es la razón principal en las denegaciones de hipotecas, el historial crediticio deficiente es un factor mucho más poderoso en las denegaciones para los afroamericanos, los nativos de Hawái y otras islas del Pacífico que para otros grupos raciales. Entre los solicitantes de todos los grupos raciales, a una mayoría se le denegó la solicitud debido a una desproporción entre deuda-ingresos, un historial crediticio deficiente o falta de garantía real.

Tabla 86: % de tipo de denegación sobre total de denegaciones, por raza/etnia, 2013

Rango de ingresos	Garantía	Solicitud de crédito incompleta	Historial crediticio	Relación proporcional entre deuda e ingreso	Antecedentes laborales	Liquidez insuficiente (para anticipo, costos de cierre)	Seguro de hipoteca denegado	Otro	Datos no corroborables
Blancos	22.1%	16.4%	13.2%	28.7%	3.4%	6.4%	1.1%	12.0%	7.6%
Negros o Afroamericanos	18.1%	11.1%	24.1%	27.8%	1.4%	6.0%	2.3%	11.8%	5.8%
Asiáticos	21.7%	19.9%	8.6%	24.7%	3.4%	7.9%	0.5%	13.0%	9.2%
Indios americanos o nativos de Alaska	17.6%	19.6%	23.5%	17.6%	3.9%	2.0%	0.0%	3.9%	5.9%
Nativos de Hawaii o de otras regiones de las Islas del Pacífico	12.8%	25.5%	25.5%	34.0%	0.0%	4.3%	2.1%	4.3%	8.5%
Raza desconocida	20.9%	16.7%	20.0%	24.7%	2.6%	4.9%	0.6%	10.2%	6.0%
Hispanos o latinos	19.3%	12.8%	15.9%	33.9%	4.5%	7.8%	1.7%	11.2%	7.2%

Fuente: Consumer Financial Protection Bureau, 2013 Home Mortgage Disclosure Act Data

Los Mapas 51 a 58 del Apéndice A muestran las tasas de denegaciones de hipotecas entre 2010 y 2013 correspondientes las minorías raciales y étnicas más numerosas.

A nivel de condados, Cumberland y Salem tienen una elevada tasa de denegación de los solicitantes afroamericanos, al menos un diez por ciento superior al promedio estatal. Estos condados tienen una mayor tasa de denegación para todos los grupos raciales y étnicos que la del Estado en conjunto; sin embargo la diferencia en las tasas de denegación de los afroamericanos excede esa diferencia por un gran margen. En el caso de los hispanos, en los condados de Atlantic, Hudson y Camden las tasas de denegación están al menos 10 puntos porcentuales por encima del promedio.

Tabla 87: Denegaciones agrupadas por raza y por condado, 2013

	Blancos	Negros o afroamericanos	Asiáticos	Indios americanos o nativos de Alaska	Nativos de Hawái o de otras islas del Pacífico	Raza desconocida	Hispanos o latinos
Nueva Jersey	9.9 %	20.1 %	12.4 %	28.0 %	17.3 %	19.6 %	10.4 %
Atlantic	11.7 %	20.7 %	20.5 %	50.0 %	40.0 %	12.1 %	25.3 %
Bergen	10.3 %	17.7 %	12.7 %	23.1 %	26.1 %	8.3 %	15.8 %
Burlington	7.1 %	19.8 %	12.5 %	10.0 %	0.0 %	8.3 %	8.5 %
Camden	8.6 %	17.9 %	14.6 %	100.0 %	25.9 %	9.2 %	20.9 %
Cape May	7.9 %	20.0 %	9.8 %	33.3 %	0.0 %	9.4 %	10.5 %
Cumberland	14.7 %	33.3 %	21.1 %	75.0 %	0.0 %	11.8 %	16.9 %
Essex	9.6 %	21.6 %	11.0 %	14.3 %	20.0 %	7.4 %	17.0 %
Gloucester	8.0 %	22.1 %	4.2 %	37.5 %	0.0 %	6.2 %	18.6 %
Hudson	14.1 %	23.6 %	15.6 %	40.7 %	12.8 %	10.6 %	22.6 %
Hunterdon	8.7 %	21.4 %	12.1 %	33.3 %	28.6 %	6.8 %	15.9 %
Mercer	8.9 %	24.2 %	10.6 %	20.0 %	14.3 %	14.8 %	13.5 %
Middlesex	11.5 %	16.9 %	12.3 %	34.6 %	13.2 %	11.2 %	17.3 %
Monmouth	10.1 %	20.0 %	11.1 %	16.7 %	9.1 %	10.4 %	18.7 %
Morris	8.4 %	19.8 %	10.7 %	30.0 %	16.7 %	5.6 %	11.7 %
Ocean	10.1 %	17.9 %	19.4 %	11.1 %	8.3 %	5.9 %	19.6 %
Passaic	11.9 %	17.7 %	19.0 %	14.3 %	27.3 %	10.9 %	17.5 %
Salem	13.5 %	30.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	14.3 %	8.3 %
Somerset	7.7 %	14.8 %	9.4 %	0.0 %	27.3 %	6.2 %	11.7 %
Sussex	12.5 %	22.2 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	8.3 %	15.6 %
Union	10.3 %	20.1 %	8.9 %	50.0 %	16.7 %	8.1 %	18.1 %
Warren	9.5 %	27.3 %	15.8 %	0.0 %	0.0 %	13.8 %	5.3 %
Condado desconocido	30.6 %	62.5 %	31.0 %	0.0 %	0.0 %	35.9 %	50.0 %

Fuente: Consumer Financial Protection Bureau, 2013 Home Mortgage Disclosure Act Data

Al analizar el ingreso, si se presta atención a los solicitantes que ganan más del 120 por ciento de la Mediana de Ingreso del Área, se observará que persisten diferencias significativas entre las tasas de

denegación según el grupo racial y étnico de que se trate. Las tasas de denegación para los afroamericanos superan el promedio estatal por más de ocho puntos porcentuales en los condados de Warren, Sussex y Cumberland. En total, las tasas de denegación para este rango de ingresos supera el promedio estatal por 0.5 por ciento en el condado de Warren, por 0.8 por ciento en el condado de Cumberland y, en el condado de Sussex, está por debajo del promedio estatal con el 0.3 por ciento. Esto sugiere que, en particular, las solicitudes de los afroamericanos están siendo rechazadas en tasas mayores y que superan cualquier tendencia de denegación de estos condados. En el caso de los hispanos, las tasas de denegación superan el promedio estatal en más de siete puntos porcentuales en los condados de Atlantic, Sussex y Hudson; estas diferencias también exceden por mucho la brecha entre las tasas de denegación total individual y del Estado.

Tabla 88: Tasas de denegación agrupadas por raza y por condado - 120 % de AMI o superior, 2013

	Blancos	Negros o afroamericanos	Asiáticos	Indios americanos o nativos de Alaska	Nativos de Hawái o de otras islas del Pacífico	Raza desconocida	Hispanos o latinos
Nueva Jersey	8.0 %	14.1 %	11.0 %	16.0 %	13.3 %	9.7 %	8.9 %
Atlantic	8.6 %	13.5 %	24.1 %	100.0 %	50.0 %	14.8 %	19.4 %
Bergen	8.8 %	15.9 %	12.1 %	22.2 %	26.7 %	9.3 %	13.5 %
Burlington	5.8 %	15.4 %	8.8 %	0.0 %	0.0 %	9.2 %	5.6 %
Camden	6.1 %	16.4 %	11.6 %	100.0 %	12.5 %	8.8 %	0.0 %
Cape May	6.3 %	0.0 %	9.1 %	0.0 %	0.0 %	11.1 %	4.2 %
Cumberland	8.7 %	22.2 %	20.0 %	0.0 %	0.0 %	9.1 %	7.1 %
Essex	8.2 %	14.4 %	8.4 %	0.0 %	33.3 %	6.8 %	8.7 %
Gloucester	6.7 %	7.9 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	7.2 %	14.3 %
Hudson	12.1 %	14.8 %	14.6 %	25.0 %	13.2 %	11.7 %	16.5 %
Hunterdon	7.1 %	12.5 %	7.9 %	0.0 %	33.3 %	6.1 %	8.7 %
Mercer	6.5 %	15.2 %	10.1 %	0.0 %	16.7 %	18.8 %	4.8 %
Middlesex	9.5 %	6.3 %	10.6 %	28.6 %	5.3 %	14.0 %	15.6 %
Monmouth	8.3 %	8.7 %	9.7 %	18.2 %	12.5 %	13.3 %	14.3 %
Morris	6.7 %	14.5 %	9.2 %	33.3 %	0.0 %	5.2 %	5.8 %
Ocean	7.4 %	20.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	8.1 %	11.3 %
Passaic	8.8 %	11.1 %	17.7 %	20.0 %	22.2 %	11.2 %	13.1 %
Salem	11.2 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	6.3 %	0.0 %
Somerset	7.0 %	15.1 %	7.9 %	0.0 %	12.5 %	5.9 %	7.1 %
Sussex	8.2 %	28.6 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	10.0 %	20.0 %
Union	7.5 %	14.0 %	7.5 %	33.3 %	0.0 %	5.9 %	12.9 %
Warren	8.0 %	42.9 %	9.1 %	0.0 %	0.0 %	16.1 %	0.0 %

Fuente: Consumer Financial Protection Bureau, 2013 Home Mortgage Disclosure Act Data

Al examinar las diferencias de género en las tasas de denegación, la tasa estatal de denegación que les corresponde a las mujeres es ligeramente más alta que la de los hombres, de solo 0.9 puntos porcentuales. La brecha entre los géneros en lo que respecta a las tasas de denegación es la más alta en los condados de Salem (6.7 por ciento), Cape May (3.9 por ciento) y Cumberland (2.5 por ciento), todos ellos condados rurales del sur del estado.

Tabla 89: Denegaciones agrupadas por género y por condado, 2013

	Cantidad de solicitantes masculinos	Cantidad de solicitantes femeninas	Denegaciones a solicitantes masculinos	Denegaciones a solicitantes femeninas	Tasa de denegaciones a solicitantes masculinos	Tasa de denegaciones a solicitantes femeninas
Nueva Jersey	60,689	23,006	6,446	2,654	10.6 %	11.5 %
Atlantic	1,639	729	198	111	12.1 %	15.2 %
Bergen	7,325	2,582	798	312	10.9 %	12.1 %
Burlington	2,970	1,238	250	104	8.4 %	8.4 %
Camden	2,424	1,123	255	109	10.5 %	9.7 %
Cape May	2,509	584	182	65	7.3 %	11.1 %
Cumberland	309	150	48	27	15.5 %	18.0 %
Essex	3,640	1,460	402	155	11.0 %	10.6 %
Gloucester	1,751	740	153	61	8.7 %	8.2 %
Hudson	4,023	1,590	615	249	15.3 %	15.7 %
Hunterdon	1,167	468	98	50	8.4 %	10.7 %
Mercer	2,114	815	205	93	9.7 %	11.4 %
Middlesex	5,793	1,844	703	236	12.1 %	12.8 %
Monmouth	5,772	2,123	597	231	10.3 %	10.9 %
Morris	4,642	1,771	402	165	8.7 %	9.3 %
Ocean	4,532	1,880	458	208	10.1 %	11.1 %
Passaic	2,153	917	265	133	12.3 %	14.5 %
Salem	243	77	31	15	12.8 %	19.5 %
Somerset	3,236	1,190	274	108	8.5 %	9.1 %
Sussex	945	346	117	43	12.4 %	12.4 %
Union	2,800	1,096	298	138	10.6 %	12.6 %

	Cantidad de solicitantes masculinos	Cantidad de solicitantes femeninas	Denegaciones a solicitantes masculinos	Denegaciones a solicitantes femeninas	Tasa de denegaciones a solicitantes masculinos	Tasa de denegaciones a solicitantes femeninas
Warren	607	246	64	29	10.5 %	11.8 %
Condado desconocido	95	37	33	12	34.7 %	32.4 %

Fuente: Consumer Financial Protection Bureau, 2013 Home Mortgage Disclosure Act Data

Al momento de analizar las tasas de denegación correspondientes a las minorías raciales y étnicas a lo largo de un período de tres años, emergen patrones persistentes a nivel de condados. Si se considera el período entre 2010 y 2013 para analizar las tasas de denegación en el grupo de afroamericanos, se logra suavizar los efectos de los cambios interanuales en las tasas de denegación; así, en los condados de Essex y Hudson, en la región noreste de Nueva Jersey, surgen tasas de denegación muy elevadas en comparación con el resto del Estado. Se concluyó que estas diferencias revestían importancia estadística tras llevar adelante una prueba z para corroborar la diferencia en dos segmentos poblacionales. Es de destacar que estas diferencias se mantuvieron elevadas en 2013, a pesar de que el tamaño de la muestra no fue lo suficientemente grande para demostrar la relevancia estadística para ese año solamente.

Tabla 90: Denegación a afroamericanos por condado, 2010-2013

	Tasa de denegación a solicitantes negros 2010-13	Diferencia con el promedio estatal	¿Tiene relevancia estadística?
Nueva Jersey	20.8 %	0.0 %	
Atlantic	18.8 %	-2.1 %	
Bergen	18.6 %	-2.2 %	
Burlington	23.1 %	2.3 %	
Camden	22.3 %	1.5 %	
Cape May	13.6 %	-7.2 %	
Cumberland	27.7 %	6.9 %	
Essex	24.7 %	3.9 %	X
Gloucester	20.7 %	-0.1 %	
Hudson	24.0 %	3.2 %	X
Hunterdon	7.5 %	-13.3 %	X
Mercer	19.3 %	-1.5 %	
Middlesex	16.0 %	-4.8 %	X
Monmouth	20.7 %	-0.1 %	

Morris	13.8 %	-7.0 %	X
Ocean	18.9 %	-1.9 %	
Passaic	20.9 %	0.1 %	
Salem	18.2 %	-2.6 %	
Somerset	16.1 %	-4.7 %	X
Sussex	20.0 %	-0.8 %	
Union	21.1 %	0.3 %	
Warren	23.1 %	2.3 %	
Condado desconocido	52.0 %	31.2 %	X

Fuente: Consumer Financial Protection Bureau, 2010- 2013 HMDA

Al concentrarse en las tasas de denegación de los Hispanos, los condados de Atlantic, Camden, Cumberland, Hudson, Passaic y Union reflejan tasas de denegación elevadas que son estadísticamente significativas. Cabe destacar que estos condados abarcan áreas donde los hispanos presentan altos niveles de concentración en centros urbanos de bajos ingresos como Atlantic City, Camden, Bridgeton, Vineland, Jersey City, Paterson y Elizabeth. En estos condados, las tasas de denegación de los hispanos siguió presentando niveles altos en 2013 y la diferencia de denegación correspondiente a los condados de Atlantic y Hudson sigue teniendo relevancia estadística aunque se trate de datos de un solo año.

Tabla 91: Denegación a hispanos por condado, 2010-2013

	Tasa de denegación a solicitantes hispanos 2010-13	Diferencia con el promedio estatal	¿Tiene relevancia estadística?
Nueva Jersey	17.7 %	0.0 %	X
Atlantic	23.9 %	6.2 %	X
Bergen	15.3 %	-2.3 %	X
Burlington	7.4 %	-10.3 %	X
Camden	24.0 %	6.4 %	X
Cape May	11.6 %	-6.0 %	X
Cumberland	27.0 %	9.4 %	X
Essex	18.6 %	1.0 %	
Gloucester	15.2 %	-2.5 %	
Hudson	23.9 %	6.2 %	X
Hunterdon	13.1 %	-4.5 %	X

Mercer	15.0 %	-2.7 %	
Middlesex	15.3 %	-2.3 %	X
Monmouth	14.6 %	-3.1 %	X
Morris	9.5 %	-8.2 %	X
Ocean	16.7 %	-1.0 %	
Passaic	20.1 %	2.5 %	X
Salem	8.3 %	-9.3 %	
Somerset	13.1 %	-4.6 %	X
Sussex	20.1 %	2.5 %	
Union	20.7 %	3.0 %	X
Warren	8.7 %	-9.0 %	X
Condado desconocido	52.0 %	31.2 %	X

Fuente: Consumer Financial Protection Bureau, 2010- 2013 HMDA

Infraestructura de la Vivienda Equitativa

Ley Federal de Vivienda Equitativa

La Ley de Derechos Civiles de 1866 establece que todos los ciudadanos de los Estados Unidos tienen el mismo derecho a heredar, adquirir, arrendar, vender, poseer y transmitir bienes raíces y personales. Entre 1866 y 1968 se interpretó que la ley solo prohibía la discriminación racial en relación a la vivienda de parte de acción pública o de gobierno, como la zonificación restrictiva y la aplicación de convenios de restricción. En 1968, la Corte Suprema determinó que la Ley prohibía toda discriminación racial, tanto privada como pública, en la venta o el alquiler de una propiedad.

Fue recién en 1968 cuando la legislación específica de la vivienda equitativa fue promulgada en el Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (la Ley de Vivienda Equitativa). Con las decisiones de la Corte Suprema y la aprobación del Título VIII, el mercado de viviendas privadas fue sujeto a las leyes federales que prohíben la discriminación por primera vez.

El Título VIII prohíbe la discriminación en la prestación de viviendas en base a la raza, el color, la religión, el sexo o la nacionalidad. Estos grupos poblacionales son conocidos como clases protegidas. El Título VIII autoriza al HUD a investigar y procurar resolver las quejas. Las Enmiendas a la Ley de Vivienda Equitativa de 1988 enmendaron el Título VIII para incluir a las personas con discapacidades y las familias con niños como clases protegidas.

Ley Estatal de Vivienda Equitativa

La Ley Contra la Discriminación de Nueva Jersey (The New Jersey Law Against Discrimination, N.J.S.A. 10:5-12) prohíbe la discriminación con respecto a la vivienda en base a la ascendencia, raza, color, nacionalidad, religión, sexo, estado civil y discapacidad, estado de unión convivencial, conyugal o civil,

identidad o expresión de género, discapacidad, orientación sexual o afectiva y fuente de ingresos legales.

Dado que la LAD proporciona los mismos derechos sustantivos, procedimientos, acciones correctivas y la disponibilidad de revisión judicial comparable a la ley federal, el HUD ha designado a la LAD como "substantialmente equivalente". Como resultado, en el marco del Programa Federal de Asistencia para la Vivienda Equitativa (*Federal Fair Housing Assistance Program, FHAP*), el HUD realiza un convenio con la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey (*New Jersey Division of Civil Rights*) para investigar y registrar sobre los casos de vivienda equitativa en representación suya.

Agencias y Programas de Vivienda Equitativa

Organizaciones Estatales de Vivienda Equitativa

La División de Derechos Civiles sigue combatiendo la discriminación en relación a la vivienda en Nueva Jersey al reforzar la Ley Contra la Discriminación en Nueva Jersey.

Programa de Iniciativas de Vivienda Equitativa

En el marco del Programa de Iniciativas de Vivienda Equitativa (*Fair Housing Initiatives Program, FHIP*), el Consejo de Vivienda Equitativa de Nueva Jersey del Norte (el Consejo) realiza un refuerzo privado de la vivienda equitativa, educa y se extiende hacia todo el estado de Nueva Jersey. El Consejo realiza admisiones, investiga y remite las reclamaciones de discriminación en relación a la vivienda basadas en el FHIP al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Department of Housing and Urban Development, HUD*). El Consejo trabaja en conjunto con el HUD, el Departamento de Justicia de los EE.UU. (*U.S. Department of Justice*) y la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey para desarrollar y procesar las reclamaciones sistemáticas de discriminación en relación a la vivienda, incluido el reclutamiento y la capacitación de evaluadores y la realización de evaluaciones de alquiler y venta. El Consejo también proporciona educación y difusión sobre la vivienda equitativa y los requisitos de la Ley de Vivienda Equitativa al dirigirse a las organizaciones comunitarias y distribuir panfletos a grupos religiosos, de veteranos y de defensa de discapacitados, así como a los comerciantes locales y organizaciones de bases populares. Asimismo, el Consejo adquiere publicidades en diarios, impresas y en periódicos para promocionar el proyecto y sus servicios.

Posee un sitio Web con información (<http://fairhousingnj.org/>) y ha desarrollado, publicitado y distribuido folletos sobre vivienda equitativa en inglés, español y otros idiomas, según sea necesario, para informarles a las personas sus derechos en relación a la vivienda equitativa. El Consejo mantiene un contacto cercano con el HUD, la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey (agencia FHAP) y los grupos de defensa privados para desarrollar materiales de educación y difusión.

Geográficamente, Nueva Jersey del sur y del noreste son áreas de enfoque concentrado. Las personas que se benefician de este programa incluyen a todas las personas que están protegidas por las leyes federales y estatales de vivienda equitativa. Se pone especial énfasis en la discriminación contra los

discapacitados y la discriminación en base a la situación familiar.

Agencia Federal de Vivienda Equitativa

La Oficina de Vivienda Equitativa e Igualdad de Oportunidades (*Fair Housing and Equal Opportunity, FHEO*) del HUD refuerza las leyes federales y establece políticas nacionales que garantizan que todos los estadounidenses tengan un acceso igualitario a la vivienda que deseen.

Programa Federal de Asistencia para la Vivienda Equitativa (*Fair Housing Assistance Program, FHAP*): División de Derechos Civiles de NJ

Reconocimientos SFY2014 del Programa de Iniciativas de Vivienda Equitativa (*Fair Housing Initiatives Program, FHIP*):

**Consejo de Vivienda Equitativa de Nueva Jersey del Norte
Iniciativa de Refuerzo Privado FY13 -
Componente de Múltiples Años - \$302,487.00**

El Consejo utilizará este otorgamiento para servir a todo el Estado de Nueva Jersey. El Consejo realizará admisiones, investigará y remitirá las reclamaciones de discriminación en relación a la vivienda basadas en el FHIP al HUD. El Consejo trabajará en conjunto con el HUD, el Departamento de Justicia de los EE.UU. (*U.S. Department of Justice*) y la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey para desarrollar y procesar las reclamaciones sistemáticas de discriminación en relación a la vivienda, incluido el reclutamiento y la capacitación de evaluadores y la realización de evaluaciones de alquiler y venta. El Consejo proporcionará educación y difusión sobre la vivienda equitativa y el Título VIII al dirigirse a las organizaciones comunitarias y distribuir panfletos a grupos religiosos, de veteranos y de defensa de discapacitados, así como a los comerciantes locales y organizaciones de bases populares. Asimismo, el Consejo adquirirá publicidades en diarios, impresas y en periódicos para promocionar el proyecto y sus servicios.

**Consejo de Vivienda Equitativa de Nueva Jersey del Norte
Iniciativa de Educación y Difusión -
Componente General - \$125,000.00**

El Consejo utilizará este otorgamiento para educar y difundir el servicio por todo el Estado de Nueva Jersey. El Consejo planificará, desarrollará y realizará talleres sobre discriminación en relación a la vivienda; planificará, desarrollará y realizará una campaña de marketing a través de los medios y la Web; y desarrollará, publicitará y distribuirá folletos sobre la vivienda equitativa en inglés, español y otros idiomas, según sea necesario, para informar a las personas sobre sus derechos relacionados con la vivienda equitativa. El proyecto involucrará un contacto cercano con el HUD, la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey (agencia FHAP) y los grupos de defensa privados para desarrollar materiales de educación y difusión. Las áreas de concentración se centrarán en el sur y el noroeste de Nueva Jersey.

Estado de Nueva Jersey

Análisis de Impedimentos correspondiente a 2015 Página 122

Las personas que se beneficiarán de este proyecto incluyen a todas las personas que están protegidas por las leyes federales y estatales de vivienda equitativa. Se pondrá un especial énfasis en la discriminación contra los discapacitados y la discriminación en base a la situación familiar.

Encuesta de la Vivienda Equitativa

El 8 de junio de 2015, se publicó la siguiente encuesta en el sitio Web del Departamento de Asuntos Comunitarios para interrogar las percepciones sobre los temas de la vivienda equitativa. Asimismo, se difundió una notificación vía correo electrónico a más de 3,000 organizaciones con y sin fines de lucro, gobiernos locales y demás interesados de todo el estado. La encuesta, que se presenta a continuación, fue respondida por ciento cincuenta y tres (153) agencias e individuos.

Departamento de asuntos comunitarios de Nueva Jersey Encuesta de Análisis de Impedimentos

Como parte de su participación en los programas federales de desarrollo comunitario, el Estado de Nueva Jersey debe certificarle al HUD que continuará expandiendo la vivienda equitativa. Uno de los pasos de este proceso de certificación para el Estado es realizar una encuesta para identificar los impedimentos a la elección de una vivienda equitativa que existen dentro del Estado. Las preguntas de esta encuesta están dirigidas a reflejar su experiencia con los temas de la vivienda equitativa y asistirá al Estado en la determinación de los impedimentos relevantes. Gracias por participar en esta encuesta.

* 1. Por motivos estadísticos, por favor, indique su ocupación:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="radio"/> Defensor de discapacidades | <input checked="" type="radio"/> Consultor |
| <input checked="" type="radio"/> Defensor de la vivienda equitativa | <input checked="" type="radio"/> Proveedor de servicios de cuidado a la salud |
| <input checked="" type="radio"/> Administrador inmobiliario | <input checked="" type="radio"/> Educador o asesor de viviendas |
| <input checked="" type="radio"/> Desarrollador de viviendas | <input checked="" type="radio"/> Abogado |
| <input checked="" type="radio"/> Funcionario gubernamental | <input checked="" type="radio"/> Prestamista hipotecario |
| <input checked="" type="radio"/> Funcionario de Autoridad Pública de Vivienda | <input checked="" type="radio"/> Profesional de bienes raíces |
| <input checked="" type="radio"/> Otro (Especificar) <input type="text"/> | <input checked="" type="radio"/> Otro (Especificar) |

* 2. ¿Cuál cree que es la causa o las causas principales de los impedimentos a la elección de una vivienda equitativa? Los impedimentos son cualquier acción, omisión o decisión que se base en la raza, color, nacionalidad, religión, sexo, situación familiar, discapacidad, credo, ascendencia, estado de unión convivencial, conyugal o civil, identidad o expresión de género, orientación sexual o afectiva, y fuente ingresos legales o fuente legal de pago de alquiler, que restrinja las elecciones de vivienda o la disponibilidad de elecciones de vivienda o que tengan ese efecto. Seleccione todas las áreas identificadas a continuación que crea que correspondan.

- Temas de empleo, falta de oportunidades de capacitación laboral
- Los empleos, la vivienda y el transporte público no se encuentran cerca entre sí

- Ejecución inadecuada de las leyes de vivienda equitativa existentes
- Falta de viviendas accesibles en el rango de tamaños de unidad
- Falta de viviendas asequibles en el rango de tamaños de unidad
- Prácticas discriminatorias o no éticas de parte del propietario
- Leyes de uso de la tierra o de zonificación que hacen que el desarrollo de una vivienda equitativa sea difícil o costoso
- Barreras idiomáticas/culturales
- Prácticas de préstamos/préstamos predatorios
- Otro (Especificar) Otro (Especificar)

2a. ¿Existe una falta de concientización sobre los derechos y las responsabilidades de vivienda equitativa de parte de alguno de los siguientes (señale todos los que correspondan)?:

- funcionarios electos
- empleados gubernamentales
- residentes de Nueva Jersey
- propietarios
- profesionales de bienes raíces
- prestamistas
- compañías aseguradoras
- Otro

3. Califique cada una de las siguientes afirmaciones indicando el grado en el cual existen las posibles barreras a la vivienda equitativa.

3a. La concentración de vivienda asequible en determinadas áreas geográficas

- No hay una barrera
 Barrera menor
 Barrera moderada
 Barrera grave
 No lo sé

* 3b. Discriminación contra las personas en base a la raza, color, nacionalidad, religión, sexo, situación familiar, discapacidad, credo, ascendencia, estado de unión convivencial, conyugal o civil, identidad o expresión de género, orientación sexual o afectiva y fuente de ingresos legales o fuente legal de pago de alquiler.

- No hay una barrera
 Barrera menor
 Barrera moderada
 Barrera grave
 No lo sé

* 3c. La falta de información sobre vivienda en otros idiomas, especialmente en español

- No hay una barrera
 Barrera menor
 Barrera moderada
 Barrera grave
 No lo sé

* 3d. Barreras al uso de terrenos y zonificación

- No hay una barrera
 Barrera menor
 Barrera moderada
 Barrera grave
 No lo sé

4. Califique el conocimiento y la concientización de cada grupo con respecto a las leyes de vivienda equitativa:

4a. Residentes

- | | |
|---|--|
| <input type="radio"/> Conocimiento y concientización total | <input type="radio"/> Conocimiento y concientización general |
| <input type="radio"/> Falta de conocimiento y concientización | <input type="radio"/> No lo sé |

* 4b. Grandes propietarios y administradores inmobiliarios

- | | |
|---|--|
| <input type="radio"/> Conocimiento y concientización total | <input type="radio"/> Conocimiento y concientización general |
| <input type="radio"/> Falta de conocimiento y concientización | <input type="radio"/> No lo sé |

* 4c. Pequeños propietarios y administradores inmobiliarios

- | | |
|---|--|
| <input type="radio"/> Conocimiento y concientización total | <input type="radio"/> Conocimiento y concientización general |
| <input type="radio"/> Falta de conocimiento y concientización | <input type="radio"/> No lo sé |

* 4d. Agentes de bienes raíces

- | | |
|---|--|
| <input type="radio"/> Conocimiento y concientización total | <input type="radio"/> Conocimiento y concientización general |
| <input type="radio"/> Falta de conocimiento y concientización | <input type="radio"/> No lo sé |

* 4e. Banqueros y prestamistas

- | | |
|---|--|
| <input type="radio"/> Conocimiento y concientización total | <input type="radio"/> Conocimiento y concientización general |
| <input type="radio"/> Falta de conocimiento y concientización | <input type="radio"/> No lo sé |

* 4f. Tasadores

- | | |
|---|--|
| <input type="radio"/> Conocimiento y concientización total | <input type="radio"/> Conocimiento y concientización general |
| <input type="radio"/> Falta de conocimiento y concientización | <input type="radio"/> No lo sé |

* 4g. Funcionarios del gobierno local y estatal

- Conocimiento y concientización total Conocimiento y concientización general
 Falta de conocimiento y concientización No lo sé

* 4h. Compañías aseguradoras

- Conocimiento y concientización total Conocimiento y concientización general
 Falta de conocimiento y concientización No lo sé

* 5. ¿Cree que las personas denuncian los incidentes de discriminación en relación a la vivienda?

- Sí No No sé

* 5a. En caso de responder no, ¿cuáles son las razones por las que no realizan las denuncias?

- No saben dónde denunciar No están seguros de cuáles son sus derechos
 Temen sufrir represalias Piensan que la denuncia no marcaría ninguna diferencia

* 6. ¿Dónde van las personas a denunciar los incidentes de discriminación en relación a la vivienda?

- Grupo de derechos humanos Grupo de derechos civiles
 HUD Funcionarios del gobierno local
 Organización de vivienda equitativa Amigo o miembro de la familia
 Autoridad de vivienda Administrador de caso HIV/coordinador de vivienda
 Abogado/Servicios legales Otro

* 7. ¿Cree que, en general, haya una sobreconcentración de las minorías en los vecindarios pobres?

- Sí No No sé

* 8. ¿Cree que, en general, haya una sobreconcentración de viviendas asequibles en los vecindarios pobres?

- Sí No No sé

* 9. ¿Qué medidas cree que debería tomar el Estado para resolver los impedimentos a la elección de una vivienda equitativa que ha identificado?

An empty text input field with a light gray border and a checkered pattern at the bottom. It includes standard navigation icons: a left arrow, a right arrow, and a vertical scroll bar on the right side.

* 10. Describa todo tipo de acción que tenga lugar en su comunidad para promover la vivienda equitativa.

An empty text input field with a light gray border and a checkered pattern at the bottom. It includes standard navigation icons: a left arrow, a right arrow, and a vertical scroll bar on the right side.

Resultados de la encuesta

En general, los participantes de la encuesta indicaron que la falta de viviendas asequibles en el rango de tamaños de unidad, el desajuste de ubicación entre los empleos, la vivienda y el transporte público y la discriminación contra las clases protegidas estatales y federales es una barrera considerable para la elección de una vivienda equitativa en el Estado. Los encuestados también señalaron que la concentración de las viviendas asequibles en determinadas áreas geográficas también es una barrera significativa.

Los encuestados reportaron que ni los residentes, ni los pequeños propietarios de inmuebles ni los administradores inmobiliarios del estado están al tanto de los derechos a la vivienda equitativa ni de las responsabilidades que les atañen. Sin embargo, muchos de ellos reconocieron un alto nivel de concientización general en grandes propietarios y administradores inmobiliarios, agentes de bienes raíces, banqueros y prestamistas, tasadores, funcionarios del gobierno estatal y local y compañías aseguradoras.

Se registró un gran consenso en cuanto a que, por lo general, no se denuncian las instancias de discriminación y que, con frecuencia, la gente no cree que una denuncia de ese tipo marque alguna diferencia, además de que no están seguros de sus derechos y no saben dónde denunciar un caso de discriminación. Una ligera mayoría considera que las personas recurren a las organizaciones de vivienda equitativa para denunciar tales casos. Una gran mayoría coincidió en que hay una sobreconcentración

de minorías en los vecindarios pobres, mientras que una pluralidad cree que hay una sobreconcentración de viviendas asequibles en dichos vecindarios.

Cuando se les pidió que recomendaran acciones específicas que el Estado puede realizar para aminorar estos problemas, solo un tercio de los encuestados sugirió que se proporcionen viviendas más asequibles o más financiamiento para viviendas asequibles, mientras que aproximadamente tres de cada diez sugirieron una mejor educación sobre viviendas e iniciativas de capacitación para el público general, los propietarios, las instituciones prestamistas o los funcionarios de vivienda justa. Aproximadamente uno de cada siete recomendó una ejecución más estricta de las leyes de vivienda equitativa o de las obligaciones de vivienda inclusiva de Mt. Laurel. Alrededor del 6 por ciento recomendó una campaña de educación en los medios mientras que menos del 5 por ciento sugirió que la mejora de los ingresos a través de más capacitación laboral y creación de empleos garantizaría la asequibilidad de viviendas.

Vivienda equitativa y determinantes de cumplimiento e infraestructura

Análisis

Hay grandes evidencias de que la discriminación en relación a la vivienda ha disminuido en Nueva Jersey. Las reclamaciones de discriminación en relación a la vivienda ante la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey (*New Jersey Division of Civil Rights* DCR) han disminuido en términos generales desde el año 2010. Las reclamaciones de discriminación en relación a la vivienda del HUD son más numerosas en los condados urbanizados del norte de Jersey. Sin embargo, los condados de Mercer, Somerset, Hunterdon, y Cape May tienen la mayor cantidad de incidentes de casos de DCR, lo cual sugiere niveles elevados de discriminación en relación a la vivienda en esos condados en comparación con el resto del Estado.

Las reclamaciones por discapacidad física han representado el tipo más común de reclamación, seguida por las de raza y fuente de ingresos. Como se observó anteriormente, el número de estas reclamaciones en cada categoría ha disminuido. Las reclamaciones por orientación sexual e identidad de género representan una pequeña porción de todas las reclamaciones y no se han modificado mucho. Los vecindarios con las mayores concentraciones de reclamaciones por población se encuentran principalmente en el norte de Jersey, con la excepción del Condado de Hunterdon y los condados de Atlantic, Burlington, Camden, Gloucester y Ocean en el sur.

Como se señaló en este AI, la ley estatal les prohíbe a los propietarios negarse a aceptar una fuente de ingresos legales, particularmente un vale de la Sección 8. Tales acciones de parte de los propietarios podrían funcionar como barrera para el acceso a una vivienda equitativa.

El cumplimiento de parte del banco de la Ley de Reinversión Comunitaria (*Community Reinvestment Act*) ha mejorado desde el año 2010. Cada vez más bancos del Estado realizan esfuerzos para satisfacer las

necesidades de los vecindarios de ingresos bajos y moderados. Esto sugiere un progreso hacia la garantía de acceso a los préstamos y créditos para hogares con ingresos bajos y moderados a lo largo de todo el Estado. Aunque se distribuyan menos préstamos para pequeños negocios en los vecindarios de ingresos bajos y moderados que en los vecindarios de ingresos medianos y altos, hay evidencias de que tales préstamos están disponibles en dichas comunidades. Las áreas con los mayores índices de préstamos a vecindarios de bajos ingresos tienden a estar en los condados económicamente más activos del centro de Jersey donde el crecimiento laboral ha sobrepasado al del promedio estatal. Esto sugiere que en las áreas del Estado de mayor oportunidad económica, los préstamos para pequeños negocios están disponibles en las comunidades de bajos ingresos.

Los préstamos predatorios son más comunes en los condados rurales del sur del Estado. Esto implica que esta región puede ser un área de foco apropiada para las actividades de ejecución de préstamos. Los solicitantes de préstamos de ingresos bajos a moderados recibieron respuestas negativas en un índice apenas mayor que la proporción de todos los solicitantes. Para solicitantes de bajos ingresos, el índice de deuda a ingreso juega el papel más significativo en los rechazos, seguido por la historia colateral y de crédito. Sin embargo, los índices de rechazo de hipoteca son elevados para las minorías raciales y étnicas, incluso a niveles de ingreso comparables con los blancos. Los índices de rechazo de hipoteca son particularmente altos en los condados de Essex y Hudson para los afroamericanos, y en los condados de Atlantic, Camden, Cumberland, Hudson, Passaic y Union para los hispanos, lo cual sugiere la necesidad de atender los desafíos especiales de la discriminación en relación a la vivienda en estas áreas.

La relación entre deuda-ingreso es la razón más citada para justificar las denegaciones de préstamos hipotecarios para todos los grupos raciales y étnicos, a excepción de los indios americanos y los nativos de Alaska. Aunque la relación entre deuda-ingreso es la razón más citada para explicar los rechazos de préstamos hipotecarios, los historiales crediticios pobres son factores más significativos en los rechazos de hipotecas para los afroamericanos, nativos hawaianos y habitantes de otras Islas del Pacífico que para otros grupos raciales. Esto implica una necesidad de asesorar sobre los créditos a estas poblaciones para establecer historiales crediticios que sean aptos para la hipoteca.

Los índices de rechazo a afroamericanos son elevados en los condados de Essex y Hudson, mientras que los condados de Atlantic, Camden, Cumberland, Hudson, Passaic y Union tienen índices más altos de rechazos a hispanos. El problema es particularmente persistente y considerable en los condados de Atlantic y Hudson, lo cual sugiere una necesidad de incrementar la difusión allí.

En el marco del Programa de Iniciativas de Vivienda Equitativa (*Fair Housing Initiatives Program*, FHIP), el Consejo de Vivienda Equitativa de Nueva Jersey del Norte realiza un refuerzo privado de la vivienda equitativa, educa y se extiende hacia todo el estado de Nueva Jersey. Geográficamente, Nueva Jersey del sur y del noreste son áreas de enfoque concentrado, dado que los datos sugieren que estas áreas tienen mayores niveles de discriminación en relación a la vivienda.

Cuando se les preguntó a los ciudadanos y a las partes interesadas acerca del acceso a una vivienda asequible, la mayoría identificó como impedimentos: una falta de viviendas asequibles en el rango de tamaños de unidad; el desajuste de ubicación entre los empleos, la vivienda y el transporte público; y las viviendas subsidiadas concentradas en áreas particulares de gran pobreza.

Una gran mayoría coincidió en que hay una sobreconcentración de minorías en los vecindarios pobres y que la discriminación contra las clases protegidas estatales y federales es una barrera para la elección de una vivienda equitativa. También se reconoció que ni los residentes, ni los pequeños propietarios de inmuebles ni los administradores inmobiliarios del estado están al tanto de los derechos a la vivienda equitativa ni de las responsabilidades que les atañen, y hubo un gran consenso con respecto a que las personas no saben dónde denunciar la discriminación en relación a la vivienda y creen que la denuncia no marcaría una diferencia.

Cuando se les pidió que recomendaran acciones específicas que el Estado puede considerar para aminorar estos problemas, las sugerencias más populares fueron que este debe proporcionar viviendas más asequibles o más financiamiento para viviendas asequibles, mejorar o expandir la educación sobre viviendas y las iniciativas de capacitación e imponer una ejecución más estricta de las leyes de vivienda equitativa o de las obligaciones de vivienda inclusiva de Mount Laurel.

Impedimentos pasados y acciones pasadas

Falta de conocimiento de la vivienda equitativa:

Tanto en sus AI del año 2006 como en el del 2011, el DCA citó como impedimento una falta de conocimiento de parte del público de las leyes de Vivienda Equitativa en general, y de las acciones que constituyen una discriminación en particular. El DCA indicó que el problema se extendía a los representantes de las industrias y a los inquilinos por igual.

El DCA ha utilizado una variedad de herramientas con el fin de enfrentar este problema en curso. Estas incluyen:

- La realización de una campaña en los medios junto con la Red de Nueva Jersey, para proporcionar anuncios de los servicios públicos para televisión y radio
- El desarrollo de una página Web de la vivienda equitativa con enlaces a materiales adicionales en relación con la vivienda equitativa
- En cooperación con la Oficina de Iniciativas de Base Religiosa (*Office of Faith Based Initiatives*) de Nueva Jersey, la distribución de materiales en relación a la vivienda equitativa en impresiones bilingües a través de diferentes puntos en todo el Estado, que incluyen las oficinas de campo de la Sección 8, las agencias de asesoría sobre viviendas y las agencias basadas en la fe y la comunidad

- La distribución de calendarios y carteles de viviendas que destacan los temas de la vivienda equitativa
- La distribución de folletos sobre préstamos predatorios
- El establecimiento de una línea telefónica directa y gratuita sobre vivienda equitativa

Con un flujo continuado de nuevos residentes que ingresan al Estado, la falta de conocimiento de la ley de vivienda equitativa sigue siendo un problema en el año 2015. En el presente AI, el DCA ha propuesto una serie de pasos para continuar sus esfuerzos en curso para atender este problema mediante la educación del público con respecto a sus derechos y obligaciones. Algunos de ellos expanden las herramientas de años anteriores, como la distribución de información bilingüe sobre vivienda en diferentes ubicaciones del Estado. Otros son nuevas propuestas, por ejemplo, la proporción de información sobre temas de vivienda equitativa y la atención de individuos con Dominio Limitado del Inglés, hasta propietarios de Unidades de Viviendas Múltiples.

Áreas de preocupación

- Los índices de préstamos de bajos ingresos relativamente pequeños en los condados de Salem, Cape May y Camden, sugieren que las instituciones prestatarias de estos condados son menos efectivas al momento de satisfacer las necesidades de préstamos de sus comunidades.

Impedimento: Falta de información pública acerca de los derechos y responsabilidades que se derivan de la Ley de Vivienda Equitativa y falta de diálogo referido al acceso a la vivienda equitativa y protecciones a la vivienda equitativa entre los grupos con un interés similar.

- Índices relativamente más altos de reclamaciones por discriminación en relación a la vivienda en los condados de Mercer, Somerset, Hunterdon, y Cape May que en otros condados.

Impedimento: Falta de información pública acerca de los derechos y responsabilidades que se derivan de la Ley de Vivienda Equitativa y falta de diálogo referido al acceso a la vivienda equitativa y protecciones a la vivienda equitativa entre los grupos con un interés similar.

- Índices de rechazos de hipotecas persistentemente altos para las minorías raciales y étnicas, incluso después de controlar los ingresos, particularmente en los condados de Atlantic, Camden, Cumberland, Essex, Hudson, Passaic, y Union.

Impedimento: Falta de información pública acerca de los derechos y responsabilidades que se derivan de la Ley de Vivienda Equitativa y falta de diálogo referido al acceso a la vivienda equitativa y protecciones a la vivienda equitativa entre los grupos con un interés similar.

- Falta de viviendas asequibles en tamaños de unidad adecuados.

Impedimento: Viviendas cada vez menos asequibles, en especial para los núcleos familiares de bajos ingresos, con un aumento en la proporción de familias de bajos ingresos que solo pueden acceder a viviendas inadecuadas o que se ven agobiadas por su costo.

- Un desajuste de ubicación entre los empleos, la vivienda y el transporte de masas.

Impedimentos: Concentración de viviendas subsidiadas en vecindarios con niveles relativamente altos de pobreza.

- Falta de información pública acerca de los derechos de vivienda y los lugares apropiados para denunciar las instancias de discriminación.

Impedimento: Falta de información pública acerca de los derechos y responsabilidades que se derivan de la Ley de Vivienda Equitativa y falta de diálogo referido al acceso a la vivienda equitativa y protecciones a la vivienda equitativa entre los grupos con un interés similar.

- Falta de educación de los pequeños propietarios acerca de las leyes de vivienda equitativa estatales y federales.

Impedimento: Falta de información pública acerca de los derechos y responsabilidades que se derivan de la Ley de Vivienda Equitativa y falta de diálogo referido al acceso a la vivienda equitativa y protecciones a la vivienda equitativa entre los grupos con un interés similar.

- Insuficientes viviendas asequibles en relación a la demanda.

Impedimento: Viviendas cada vez menos asequibles, en especial para los núcleos familiares de bajos ingresos, con un aumento en la proporción de familias de bajos ingresos que solo pueden acceder a viviendas inadecuadas o que se ven agobiadas por su costo.

- La provisión de vivienda asequible existente está demasiado concentrada en áreas con altas concentraciones de pobreza minoritaria.

Impedimentos: Concentración de viviendas subsidiadas en vecindarios con niveles relativamente altos de viviendas pobres, raciales y étnicas.

SECCIÓN 4: CASOS DE VIVIENDA EQUITATIVA RECIENTES

Franklin Tower One, L. L.C. v N.M., 157 N.J. (Franklin Tower One, L. L.C. contra N.M., 157 N.J 602 (1999)).

Franklin Tower involucró al propietario de un edificio residencial de dieciocho unidades en el Oeste de Nueva York, quien se negó a aceptar un vale de la Sección 8 en base a su deseo de evitar “enredarse” con la “burocracia” del programa de la Sección 8. Entonces, el propietario presentó una reclamación por desalojo alegando la falta de pago de la renta. En su defensa, el inquilino alegó que la N.J.S.A. 2A:42-100 – que prohíbe que los propietarios discriminen a los inquilinos en base a la fuente de cualquier pago de alquiler legal ^[1]– evita que los propietarios acepten los vales de la Sección 8. El tribunal emitió un fallo de posesión a favor del propietario y le ordenó al inquilino que pagara la renta adeudada. Acerca de la apelación, la Corte Suprema de N.J. revisó el programa de la Sección 8, así como la fuerte política del Estado de proteger a los inquilinos del desalojo, como se evidencia en la Ley Anti Desahucio del Estado (*State’s Anti-Eviction Act*). La Corte concluyó que la negación de parte del propietario a aceptar el vale de la Sección 8 violó “las letras y el espíritu” de la N.J.S.A. 2A:42-100. De acuerdo con la Corte, el estatuto abarcaba los vales de la Sección 8 y ampliaba la meta del Estado de prevenir la discriminación contra los inquilinos. Permitir que un propietario declinara la participación en el programa para evitar la burocracia del programa crearía el riesgo de que no hubiera ninguna vivienda de la Sección 8 disponible.

Mt. Holly Gardens Citizens in Action, Inc. v. Township of Mt. Holly (Ciudadanos de Mt. Holly Gardens, Inc. contra el Municipio de Mt. Holly), 658 F.3d 375 (3d Cir. 2011)

En este caso, un grupo de ciudadanos y varios residentes actuales y antiguos desafiaron la implementación por parte del Municipio de un plan de redesarrollo que afectaba a un vecindario

^[1]N.J.S.A. 2A:42-100 sostiene que “Ninguna persona, firma o corporación ni ningún agente, funcionario o empleado de ellas se negará a alquilar o arrendar una casa o departamento a otra persona debido a la fuente de ingresos legales que la persona reciba o debido a la fuente de cualquier pago de alquiler legal a ser pagada por la casa o el departamento”.

conocido como Gardens. Dicho vecindario, que abarcaba 30 acres y albergaba 329 hogares antes de la institución del plan de redesarrollo, tenía la concentración más alta de residentes minoritarios en el Municipio (46.1 % de afroamericanos y 28.8 % de hispanos, según los datos del censo del 2000). El vecindario también sufrió diversos problemas, incluido el mal estado de varias propiedades y un alto índice de desempleo. Como resultado, el Municipio designó el área como una zona necesitada de redesarrollo dentro del marco de la ley estatal, y comenzó a adquirir propiedades en el vecindario para demolerlas. El Municipio preparó un plan de reubicación para los residentes actuales del vecindario, que incluía un pago monetario y un préstamo sin intereses para la adquisición de una futura casa. Sin embargo, el costo estimado de las nuevas viviendas en el área permanecía fuera del rango de asequibilidad para una porción significativa de los residentes del vecindario.

Los demandantes alegaron violaciones de la Ley de Vivienda Justa y protección igualitaria, entre otras cosas. La Corte del Distrito confirió un fallo sumarial a los defensores del Municipio, determinando que 1) los demandantes no habían logrado establecer a prima facie un caso de discriminación en el marco de la FHA y 2) los demandantes no habían demostrado que un curso de acción alternativo hubiera tenido un menor impacto.

En la apelación, el Tercer Circuito fue anulado. La corte aplicó la prueba aplicable a los casos de impacto dispares y determinó que, cuando se lo examinaba a favor de los demandantes, la evidencia establecía un caso a prima facie de impacto dispar. La corte determinó que la Corte del Distrito se había equivocado al rechazar la evidencia estadística de los demandantes que demostraba el impacto desproporcionado del proyecto sobre las minorías del Municipio. La Corte del Distrito también determinó, a fines del análisis prima facie, que sacaría las conclusiones de los datos del censo que demuestran que solo el 21 % de los residentes del Condado podían acceder a unidades en los Jardines redesarrollados. La corte avanzó y notó que el tribunal de primera instancia se equivocó al rechazar una inferencia razonable a favor de los demandantes al prestar atención al número absoluto de minorías del condado que podían acceder a viviendas, en lugar de corroborar si los residentes minoritarios se veían afectados de manera desproporcionada (un análisis proporcional). Además, la corte determinó que el hecho de que el plan de redesarrollo tratara a todos los residentes actuales de Gardens (los minoritarios y los no minoritarios) de la misma manera no era un problema; el problema no era el trato igualitario sino el impacto desproporcionado sobre las minorías. La corte determinó que los rendimientos contrastantes de las partes crearon problemas genuinos que requerían mayor revisión. La corte revocó la orden de la Corte del Distrito que otorgaba un fallo sumarial y reabrió el caso a mayores actuaciones. En el año 2013, la Corte Suprema de los Estados Unidos concedió el auto de avocamiento del Municipio; más adelante ese mismo año, la Corte desestimó el asunto a pedido de las partes.

SECCIÓN 5: COMENTARIOS Y RESPUESTAS

Comentario: Como un todo integral, el AI no es efectivo en términos de la descripción de la metodología detrás de su identificación de los impedimentos y las acciones propuestas para

enfrentarlos. En relación con esto, el AI debe contener un análisis de las acciones y omisiones gubernamentales y privadas que contribuyen a crear impedimentos a la elección de una vivienda equitativa, así como una discusión de sus roles en el diseño de soluciones. Asimismo, en varios puntos el AI señala una intención de continuar (o expandir) los programas que se implementaron en el pasado; debe proporcionar evidencia de la eficacia de tales programas. No puede simplemente repetir los impedimentos de años anteriores y debe establecer plazos y mediciones para el desempeño futuro.

Respuesta: El AI explica, en detalles, el proceso y la metodología que subyacen al AI. Tal como el AI explica, el Estado se involucró en una recolección y una revisión intensivas de las mejores fuentes de datos disponibles. Estas incluyen numerosas fuentes federales y estatales, todas las cuales están identificadas en el AI. El resultado de ese proceso fue la creación de mapas y tablas (todas disponibles al público en el AI y en el Apéndice incorporado), que establecen los datos que subyacen al análisis del parte del Estado de una forma accesible. Bajo petición, el Estado proporcionó las fuentes y los datos subyacentes para ser completamente transparente. Asimismo, el Estado realizó una encuesta para conocer las percepciones del público de los temas de vivienda asequible; revisó los documentos relevantes, incluido el Informe Evaluación de Vivienda Equitativa y Equidad (*Fair Housing and Equity Assessment Report*) preparado por determinados condados de Nueva Jersey por parte del Norte de Nueva Jersey; y revisó los estatutos, regulaciones, programas y políticas existentes que involucran a la elección de la vivienda. El AI establece, entonces, en detalle el análisis de la información por parte del Estado. Lo que es más importante, esa revisión y ese análisis informaron la identificación por parte del Estado de los impedimentos enumerados a la elección de la vivienda equitativa y su creación de acciones propuestas para enfrentarlos. Cada uno de estos cursos de acción propuestos incluye un cronograma proyectado, aunque en algunos casos estos están sujetos a factores fuera del control del Estado como la recepción de financiamiento federal o estatal y los usos permisibles de tal financiamiento.

Por lo tanto, en contradicción con el comentario, el AI explica por completo el proceso del Estado y demuestra que ese proceso fue inclusivo y apropiado, en el sentido de que el Estado revisó y consideró toda la información necesaria y arribó a conclusiones en base a un análisis exhaustivo de los datos adecuados y relevantes. Este proceso basado en los datos identificó los impedimentos actuales, independientemente de que hayan aparecido en AI anteriores o no, y los problemas en relación a la elección de una vivienda equitativa en Nueva Jersey en la actualidad que se deben enfrentar hoy día. Las acciones propuestas representan intentos serios y sustantivos de solucionar dichos impedimentos. El Estado determinaría de manera anual, de acuerdo con el plazo del AI, qué propuestas están funcionando según se proyectó y cuáles no, y cuáles son los cambios adecuados o necesarios para adaptarse en conformidad con eso.

Comentario: El proceso para solicitar comentarios del público en el borrador del AI, que incluyó una encuesta y la realización de una única audiencia pública, fue insuficiente en el marco de la Guía de Planificación para la Vivienda Equitativa.

Respuesta: El estado se involucró en un proceso sólido para solicitar el comentario del público con un alcance similar al que se implementó en muchos otros Estados y de manera consistente con el que llevó a cabo Nueva Jersey en sus AI anteriores. El uso de una encuesta para colaborar en la identificación de los impedimentos a la elección de una vivienda equitativa es un método reconocido y aceptado para solicitar los comentarios del público, utilizado por muchos estados, así como por Nueva Jersey en sus AI anteriores. En relación con el AI actual, la encuesta se publicó en el sitio Web del DCA a partir del 8 de junio de 2015. Además, el Departamento distribuyó la encuesta a través de una notificación vía correo electrónico a más de 3,000 organizaciones con y sin fines de lucro, gobiernos locales y demás interesados de todo el estado, y después se enviaron correos electrónicos de seguimiento para alentar la participación. El 24 de abril de 2015 tuvo lugar una audiencia pública inicial para solicitar que el público aportara su percepción en cuanto a los impedimentos a la elección de una vivienda equitativa. Se realizó otra audiencia después del lanzamiento del borrador del AI; una notificación de dicha audiencia y el 16 de julio se publicó el inicio del período de comentarios sobre el borrador del AI en el sitio Web del DCA. El 30 de julio tuvo lugar la audiencia en Trenton. La audiencia se realizó en las instalaciones del DCA en Trenton con el fin de proporcionar la ubicación más central y accesible que se pudiera. Finalmente, el Estado recibió comentarios por escrito sobre el borrador del AI hasta el 17 de agosto de 2015. Este proceso, incluidas la amplia distribución de la encuesta y las dos audiencias públicas, cumple por completo con los requisitos de la Guía de Planificación para la Vivienda Equitativa. Asimismo, el Estado pretende continuar dialogando con todas las partes interesadas durante el período de implementación del Plan Con y del AI.

Comentario: El borrador del Plan Con, que se lanzó antes del borrador del AI, se debe enmendar para cumplir con las acciones y programas propuestos para enfrentar los impedimentos a la vivienda equitativa identificados en el AI.

Respuesta: El Plan Con se ha enmendado para reflejar las acciones propuestas que contiene el AI.

Comentario: La zonificación excluyente (que resulta en parte de las políticas impositivas estatales) representa el impedimento central para la elección de vivienda equitativa en Nueva Jersey, y el uso de viviendas inclusivas es el mejor método para solucionar este impedimento. El AI no se ocupa de manera adecuada de este problema.

Respuesta: El AI reconoce la importancia del problema de la zonificación excluyente. El Impedimento #5 del AI reconoce “la persistencia de barreras que se imponen al uso de la tierra y a la zonificación para la construcción

de viviendas destinadas a núcleos familiares de bajos ingresos en algunas localidades”. Sin embargo, el AI señala que la zonificación en Nueva Jersey se ejerce en el nivel local; el Estado no tiene la capacidad de determinar los cambios de zonificación. En respuesta a este impedimento, el AI propone diferentes cursos de acción: primero, como parte de una campaña de educación, desarrollar materiales destinados específicamente a los gobiernos locales sobre el tema del uso de la tierra y la zonificación y los requisitos de la Ley de Vivienda Equitativa; y segundo, a través de la Oficina de Servicios de Planificación Local del DCA, ofrecer planificadores con licencia a los gobiernos locales como consultores acerca de los temas de uso de la tierra local, que incluyen la promoción de desarrollo inclusivo cuando tal tipo de desarrollo sea el adecuado. De hecho, esta última actividad se está llevando a cabo actualmente. Por lo tanto, el AI reconoce y responde de manera adecuada al problema de la zonificación excluyente.

Comentario: El AI no discute de manera adecuada la falla del Estado a la hora de adoptar constitucionalmente las reglas de reclamación para guiar el cumplimiento de la vivienda asequible de Mt Laurel.

Respuesta: El AI establece en detalle la historia completa de la doctrina de Mount Laurel y la obligación constitucional de las municipalidades de proporcionar una oportunidad realista para su división justa de viviendas asequibles. Esto incluye una descripción de los esfuerzos del COAH para adoptar las regulaciones de metodología de la tercera ronda, un proceso largo que culminó cuando el COAH bloqueó dos votos y, por lo tanto, fue incapaz de adoptar las regulaciones del borrador. El AI también describe las decisiones subsecuentes de parte de la Corte Suprema del Estado, que disolvió el agotamiento de los requisitos de las acciones correctivas administrativas por parte de la Ley Estatal de Vivienda Equitativa, y les permitió a las cortes retomar su rol original como el foro de primer recurso para la evaluación del cumplimiento municipal con la obligación de Mt. Laurel. El AI, por lo tanto, contiene una discusión completa y adecuada del estado actual del cumplimiento de la vivienda asequible a través del proceso de Mt. Laurel.

Comentario: El Estado no puede simplemente señalar que la zonificación es una función municipal sin discutirlo en profundidad. El AI debe contener una revisión del rol del Estado en esa área, y específicamente cómo puede el Estado utilizar sus recursos para influir sobre las decisiones respecto del uso de la tierra local y su zonificación, tales como la retención de fondos.

Respuesta: Como se discutió anteriormente, el AI establece un rol propuesto para el Estado en esta materia. Primero, el AI indica que, como parte de su campaña educativa, el Estado desarrollará materiales orientados específicamente a los gobiernos locales sobre el tema del uso de la tierra y la zonificación, así como sobre los requisitos de la Ley Federal de Vivienda Equitativa. Segundo, el AI señala que el DCA ya ha establecido la Oficina de Servicios de Planificación Local (LPS), con el fin de poner planificadores profesionales a disposición de los gobiernos locales para que trabajen como consultores. Los planificadores de la LPS tienen una

competencia particular en temas de vivienda equitativa y pueden aportar esa competencia en el asesoramiento de los gobiernos locales. El equipo de la LPS asiste a aquellas municipalidades que solicitan ayuda al actualizar un Plan Maestro municipal, realizar un análisis de mercado, redactar un borrador de un plan de redesarrollo, así como otros ejercicios de planificación. En esa capacidad, los planificadores de la LPS promueven, cuando es apropiado, el uso de zonificación inclusiva como una herramienta de uso de la tierra. Además, el AI propone que la LPS investigue la posibilidad de realizar talleres para los funcionarios de los gobiernos locales en aquellos municipios donde no se proporcione de manera activa una asistencia a la planificación, con el objetivo de fomentar un nuevo desarrollo y un redesarrollo sostenibles y las mejores prácticas de planificación.

El AI propone formas en las cuales en el Estado puede interactuar razonablemente con las unidades locales de gobierno en un esfuerzo por impactar sobre las decisiones de uso y zonificación de la tierra local; enfoques que el Estado considera razonables y realistas. La cuestión de fondo, sin embargo, es que el AI describe la zonificación en Nueva Jersey como una función municipal, según la dirección constitucional y legislativa, que por definición limita el rol del Estado. Y, según se describe en el AI, la decisión reciente de la Corte Suprema del Estado de hacer que las cortes una vez más se reunieran en asamblea para resolver las cuestiones de Mt Laurel limitó aún más ese rol. El AI debe reconocer e informar sobre estos datos de manera precisa.

Comentario: El Estado tiene la responsabilidad en relación al cumplimiento de parte de las municipalidades de Nueva Jersey con el requisito de extender de manera afirmativa la vivienda equitativa y no puede proporcionar fondos federales para el desarrollo comunitario a las municipalidades que no lo cumplen.

Respuesta: El estado proporciona fondos federales para el desarrollo comunitario a las municipalidades (y condados) del programa de subvenciones para Pequeñas Ciudades CDBG. Los solicitantes de tales fondos deben presentar pruebas de haber designado un Funcionario de Vivienda Equitativa. También deben certificar que se sujetarán a la Ley de Vivienda Equitativa de 1968 y a la Ley de Desarrollo Comunitario y de Vivienda de 1974 a través de una Resolución emitida por el órgano de gobierno. Asimismo, deben presentar una Declaración de Necesidades de Vivienda y Desarrollo Comunitario como parte de su solicitud de subvención.

Comentario: En sus AI anteriores y en el presente, el Estado ha propuesto brindar educación sobre la vivienda equitativa; pero esto se debe hacer de manera consistente con la difusión y el marketing del programa preparado en respuesta al VCA.

Respuesta: El Estado acuerda con el comentarista en materia de la importancia de proporcionar educación sobre el tema de los derechos y responsabilidades en relación a la vivienda equitativa. El impedimento #4 del AI es una "falta de información pública acerca los derechos y responsabilidades en

relación con la vivienda equitativa y falta de diálogo referido al acceso a las protecciones a la vivienda equitativa entre los grupos con intereses similares”. Para enfrentar ese impedimento, el AI propone diez cursos de acción diferentes (una porción de los cuales está dirigido a la comunidad de LEP), incluido, por ejemplo: El establecimiento por parte del DCA de un sitio Web que sirva como “one stop shop” para proporcionarle al público información sobre las leyes de discriminación y dónde encontrar asistencia sobre temas de vivienda; la distribución por parte del DCA de información bilingüe sobre la vivienda equitativa en varias ubicaciones del Estado; la financiación de parte del DCA de talleres educativos sobre las leyes de vivienda equitativa; y la distribución por parte del DCA, a todos los propietarios de unidades multifamiliares y a sus desarrolladores, de información sobre vivienda equitativa que incluye información sobre cómo proporcionar asistencia a los individuos con LEP. Además de las acciones especificadas en el AI, el Estado tiene la intención de trabajar con los miembros del público para refinar estas soluciones o considerar otras opciones. El DCA explorará junto con la División Estatal de Derechos Civiles la posibilidad de una acción conjunta para ofrecer educación sobre la vivienda equitativa.

Comentario: El estado debería centrar sus programas, incluyendo en particular su uso de vales, sobre la cuestión de la movilidad, para proporcionar, de esa manera, oportunidades de vivienda en áreas de mayores oportunidades y ayudar a enfrentar el problema de las actuales concentraciones de raza/etnicidad y pobreza. Por otro lado, hay simplemente un refuerzo de los patrones existentes de segregación. El Estado debe proporcionar además asesoría a los beneficiarios del programa sobre las diferentes oportunidades que tienen disponibles.

Respuesta: Dentro del marco del Impedimento #3 el Estado propone mejorar sus esfuerzos actuales para expandir el acceso a las oportunidades de viviendas hacia afuera de las áreas de pobreza concentrada al establecer un componente de asesoramiento sobre vivienda dentro del programa de Vales para la Elección Viviendas. El Estado emitirá 100 Vales para la Elección de Viviendas por año para que sus beneficiarios los utilicen y accedan al asesoramiento y elijan una reubicación. El Estado se comprometió a proporcionar una “elección real” en materia de vivienda. Tal como reconoce el comentarista, en el pasado el Estado ha utilizado los vales del SRAP en condados específicos para este propósito, y en el AI actual el Estado propone otorgar 300 vales adicionales a diez años para Asistencia Basada en Proyecto para subvencionar el alquiler de núcleos familiar de ingresos muy bajos o con personas discapacitadas, que se utilizarán en municipalidades con un índice de pobreza inferior al 10 %. Tal como afirma el comentarista también se reconoce que el Estado anteriormente enmendó las reglas de su Plan de Acción Calificada (QAP) para los créditos impositivos al 9 % con el objetivo de solucionar este problema al limitar el porcentaje de créditos impositivos que se pueden otorgar en las municipalidades con índices de pobreza inferiores al 8.1 %.

Comentario: El Estado debería ejercer un control más estricto del uso de los vales por parte de las diferentes PHA del Estado.

Respuesta: Aunque el Estado no tiene autoridad sobre la PHA, este pretende crear una relación de trabajo más cercana con ellas y abrir líneas de comunicación con respecto a las direcciones de la política.

Comentario: En su discusión de las acciones para enfrentar el Impedimento #1, el declive en la asequibilidad de viviendas para los núcleos familiares de bajos ingresos, con un aumento en la proporción de familias de bajos ingresos que solo pueden acceder a viviendas inadecuadas o que se ven agobiadas por su costo, el AI no proporciona suficientes detalles acerca de los fondos que se dice se asignarán.

Respuesta: Con respecto a los fondos HOME, el DCA anticipa que gastará 50 % para alquiler y 50 % para unidades de propietarios. La intención es crear 100 unidades nuevas entre los años 2015 y 2019. Asimismo, el DCA ha destinado \$2.5 millones de fondos HOME para ayudar a rehabilitar aproximadamente 125 unidades de propietarios existentes. El DCA prefiere utilizar dichos fondos en áreas con bajo número de residentes. Con respecto al programa de Ciudades Pequeñas, los fondos se destinan únicamente a las áreas con bajo número de residentes. Durante los siguientes cinco años, se espera que se destinen \$5 millones para ayudar a rehabilitar aproximadamente 250 unidades de propietarios existentes. Finalmente, con respecto al programa de Créditos Impositivos para la Revitalización de Vecindarios, históricamente, el 65 % de los fondos se destinaron a actividades de desarrollo de vivienda y/o actividades, divididos de manera aproximadamente igualitaria entre las dos actividades.

Comentario: Un impedimento para la elección en el QAP es la cantidad de puntos dentro del marco de la discreción municipal; por ejemplo, se otorgan cinco puntos en base a las designaciones del redesarrollo, por lo tanto, se les proporciona de manera efectiva a las municipalidades la capacidad de designar áreas que necesitan el redesarrollo incluso cuando no ameritan de manera objetiva esa designación.

Respuesta: El Estado acuerda con que esto representa una preocupación legítima. Realizará, a tiempo para el siguiente ciclo, un análisis para determinar si las municipalidades han utilizado las designaciones de redesarrollo en la manera descrita y, de hacerlo, explorará los cambios apropiados en el proceso para enfrentar esa cuestión.

Comentario: El Estado debería comprometerse con la extensión de su Plan de Acceso al Idioma (LAP), tal como ese plan fue revisado para enfocarse en la comunidad con LEP en los nuevos condados más impactados por la súper tormenta Sandy, y hacia el resto del Estado. El Estado debería trabajar sobre esta iniciativa e implementar un alcance consolidado para beneficiar a la comunidad con LEP.

Respuesta: En su lista de acciones para enfrentar el Impedimento #2 (un aumento constante en la proporción de gente con dominio limitado del idioma inglés), el AI afirma claramente que el “DCA ahondará en el análisis de cuatro factores del LEP llevado adelante en nueve de los veintidós condados (aquellos que han sufrido el mayor impacto de la súper tormenta Sandy) para expandirlo hacia los doce condados restantes con el objetivo de determinar los idiomas más hablados en esos condados y dirigir de manera similar el alcance y la necesidad de asistencia en materia de viviendas en esas poblaciones”. Asimismo, el AI incluye nueve propuestas más de cursos de acción diseñadas específicamente para enfrentar el tema de la población con LEP del Estado.

Comentario: El AI cita los pueblos organizados en base al transporte público como una posible fuente de viviendas asequibles; sin embargo, el criterio para incluir a tales pueblos establecidos en el sitio Web del Departamento de Tránsito del Estado menciona solo el uso mixto, no las viviendas de ingresos mixtos.

Respuesta: Con respecto a la N.J.S.A. 52:27D-329.9(b), un desarrollador de un proyecto que consista de unidades residenciales construidas desde cero y financiadas de manera total o parcial con fondos del Estado, que incluya pueblos organizados en base al transporte público diseñados por el Departamento de Transporte, deberá reservar al menos el 20 por ciento de las unidades residenciales construidas para que la ocupen hogares de ingresos bajos o moderados. Uno de los comentaristas se refiere a esta normativa pero cuestiona la ejecución por parte del Estado de esta ley; el Estado siempre la ha implementado. También debemos señalar que, aunque la ley se aplique solo a los proyectos que sean al menos parcialmente financiados con fondos del Estado, históricamente, la Fuerza de Tareas para el Transporte Público no le ha recomendado a la municipalidad ninguna designación hasta confirmar que la vivienda asequible fuera parte del área de desarrollo/pueblo organizado en base al transporte público.

Comentario: Aunque apruebo el uso de determinados programas por parte del Estado para las poblaciones con necesidades especiales, como el trabajo de la Asociación de Viviendas para Necesidades Especiales entre la HFMA, el DCA y la DHS y la Sección 811 con viviendas para individuos que provienen de instituciones estatales, estos y otros programas estatales se deberían expandir para cubrir un rango más amplio de población con necesidades especiales.

Respuesta: El Estado convocará, dentro de seis meses, a un grupo de trabajo para considerar qué otras acciones puede llevar a cabo el Estado en representación de la población con necesidades especiales de Nueva Jersey.

Comentario: El Estado debería crear vales para el inquilino, así como el actual proyecto, para atender a la población con necesidades especiales.

Respuesta: Actualmente, el Estado reserva el 10 % de los vales del SRAP para la población con necesidades especiales.

Comentario: El AI no centra su análisis de manera adecuada en las clases protegidas. Las barreras a la elección de una vivienda equitativa se deben analizar no solo en términos económicos sino según su relación específica con tales clases.

Respuesta: No estamos de acuerdo con esta evaluación. De hecho, las clases protegidas del Estado son el centro del análisis en numerosos lugares del AI, incluido el análisis demográfico (Tablas de la 1 a la 24 en los Apéndices), las reclamaciones por discriminación en relación a la vivienda (Tablas de la 76 y 77 en los Apéndices) y el impacto de la súper tormenta Sandy (Tablas de la 55 a la 57 en los Apéndices). Las necesidades de vivienda especiales y las estrategias estatales correspondientes para las familias y los discapacitados también se discuten a lo largo de todo el documento. Asimismo, el examen del AI de las tendencias de la disponibilidad del parque inmobiliario incluye las concentraciones de unidades de alquiler multirracial y unidades de 3 o más habitaciones, lo cual satisface las necesidades especiales de las familias más grandes con ingresos bajos. En cada caso, se identifican dentro del AI datos relevantes que dan cuenta de los impedimentos y las acciones identificadas.

Comentario: El análisis de Sandy en el AI es insuficiente y se basa en presunciones sin análisis de datos; se debe discutir el tema específico del acceso por parte de las clases protegidas a los programas de recuperación.

Respuesta: Se realizó un análisis exhaustivo de los datos que incluye una revisión del Plan de Acción Estatal ante la Súper Tormenta Sandy para determinar las ubicaciones de los residentes de Nueva Jersey más necesitados de los programas de recuperación de vivienda que ofrece el DCA (el Programa LMI, la TBRA, el Asesoramiento sobre Viviendas Sandy, la FRM). Las conclusiones que se presentan en el Análisis del impacto causado por la súper tormenta Sandy se basan en los datos presentados en el AI y los Apéndices. Además, a nivel del análisis del condado, se examinaron los mapas de nivel de distrito censal que muestran las concentraciones de las poblaciones minoritarias en busca de las proximidades con las áreas costeras más fuertemente afectadas. En el nivel de distrito censal se recabó la siguiente información para colaborar en este proceso:

- Población de ingresos bajos a moderados (NMI)
- Propietarios con niveles de daños elegibles que no solicitaron el Programa RREM
- Inquilinos que solicitaron Asistencia Individual FEMA
- Dominio Limitado del Inglés (LEP)

En la mayoría de los casos, las áreas costeras más fuertemente afectadas no tenían grandes concentraciones de minorías, lo que sugiere que el daño más severo recayó sobre hogares no

minoritarios. Las conclusiones basadas en datos no minimizan las demás conclusiones principales de la sección con respecto a que Sandy creó serias dificultades a la hora de garantizar un alquiler de viviendas asequibles para los hogares de las minorías y de ingresos bajos y moderados.

El DCA desarrolló y ejecutó un alcance totalizador de las comunidades con LEP y LMI en cada uno de los nueve condados más impactados por Sandy. Las áreas de mayor prioridad para las actividades de servicio a la comunidad fueron aquellos distritos censales con concentraciones significativas de poblaciones LMI y de propietarios e inquilinos con daños relacionados por Sandy que se registraron en FEMA. Estos distritos se analizaron para conocer las necesidades LEP que existen dentro de cada distrito censal. Mediante el análisis a nivel del distrito censal, el DCA pudo profundizar en el tema y proporcionar materiales y servicios de traducción que fueron específicos para las necesidades de un distrito censal en particular.

Comentario: No se discute el caso Westchester ni sus implicancias. El AI se centra en la vivienda asequible, no en la vivienda equitativa. Debería haber un análisis adecuado en base a la raza.

Respuesta: En United States ex rel. Anti-Discrimination Center v. Westchester County, (Estados Unidos ex rel. Centro Contra la Discriminación contra el Condado de Westchester) 668 F.Supp. 2d 548, 569 (S.D.N.Y. 2009), Westchester negó que fuera necesario analizar la raza cuando se consideran los impedimentos para la elección de una vivienda equitativa. La corte mostró su desacuerdo y sostuvo que los beneficiarios deben analizar el impacto de la raza sobre las oportunidades de vivienda y analizar los impedimentos para la elección de una vivienda equitativa que son resultado de la discriminación o la segregación racial. Sin embargo, reconoció que en repetidos casos de intolerancia y discriminación dentro de su territorio, el Condado de Westchester no había analizado los impedimentos para la elección de una vivienda equitativa basados en la raza en sus AI. Como resultado, la corte determinó que el Condado de Westchester “había fracasado rotundamente en cumplir con el requisito regulatorio de que el Condado realice y conserve un registro de sus análisis de impedimentos al acceso equitativo a la vivienda sin obstáculos discriminatorios en función de la raza”.

Por el contrario, el AI de Nueva Jersey cumple con todos los requisitos correspondientes. El AI abarca tanto la vivienda asequible como la vivienda equitativa, como corresponde dentro de las normas de la Guía de Planificación para la Vivienda Equitativa. Por ejemplo, se evalúa la asequibilidad integral de la vivienda, además del acceso al financiamiento hipotecario en base a la raza y el género. Además, el AI contiene numerosos y detallados análisis en base a la raza incluida las reclamaciones por discriminación en relación a la vivienda, los rechazos de hipotecas, los índices de pobreza concentrada, los niveles de ingreso y los patrones de segregación. El AI también contiene información demográfica detallada, a través de análisis de datos concerniente a las áreas caracterizadas por la concentración desigual y racial/étnica de la pobreza y una discusión genuina sobre la segregación dentro del Estado. El AI del Estado reconoce las concentraciones raciales y étnicas como un impedimento para la vivienda equitativa e identifica una variedad de acciones destinadas a resolver ese impedimento en particular.

Comentario: El AI no reconoce la perpetuación intencional de los patrones de segregación racial (que subyace las decisiones con respecto al uso de la tierra por parte de las ciudades) como el principal impedimento, ni la responsabilidad del estado respecto de esto.

Respuesta: Por el contrario, el AI sí abarca el problema de la segregación, en la discusión de Segregación/Integración y Áreas de pobreza racial y étnicamente concentradas (R/ECAP). Esa Sección afirma que los patrones históricos de urbanización y suburbanización dieron como resultado, en algunos casos, la concentración de grupos raciales y étnicos del Estado en áreas geográficas separadas y bien diferenciadas. Las tendencias inmigratorias recientes han reforzado algunos de estos patrones. El AI, por consiguiente, reconoce que el Estado de Nueva Jersey ha avanzado en pos de reducir la segregación y el aislamiento racial y étnico. Además, el AI establece que el Estado ha exhibido niveles de segregación más bajos en todos los grupos en contraposición con muchos de los estados vecinos.

Comentario: El AI no centra su análisis de manera adecuada en las clases protegidas. Por ejemplo, el AI no presenta un análisis del problema de las necesidades de vivienda específicas de las familias con niños. Las barreras a la elección de una vivienda equitativa se deben analizar no solo en términos económicos sino según su relación específica con tales clases.

Respuesta: De hecho, las clases protegidas del Estado son el centro del análisis en numerosos lugares del AI, incluido el análisis demográfico (Tablas de la 1 a la 24 en los Apéndices), las reclamaciones por discriminación en relación a la vivienda (Tablas de la 76 y 77 en los Apéndices) y el impacto de la súper tormenta Sandy (Tablas de la 55 a la 57 en los Apéndices). Las necesidades de vivienda especiales y las estrategias estatales correspondientes para las familias y los discapacitados también se discuten a lo largo de todo el documento. Asimismo, el examen del AI de las tendencias de la disponibilidad del parque inmobiliario incluye las concentraciones de unidades de alquiler multirracial y unidades de 3 o más habitaciones, lo cual satisface las necesidades especiales de las familias más grandes con ingresos bajos.

Comentario: El AI debe redefinir el concepto de “discapacitado”.

Respuesta: Las categorías que se incluyen bajo la definición de “discapacitado” se enumeran en la Tabla 59 de la página 46 de los Apéndices. Estas incluyen la dificultad auditiva, la dificultad visual, la dificultad cognitiva, la dificultad ambulatoria, la dificultad para valerse por sí mismo, la dificultad para vivir de manera independiente, según la define la Encuesta Comunitaria Estadounidense de la Oficina de Censos de los EE.UU.

Comentario: El AI debe designar los impedimentos por su naturaleza pública o privada.

Respuesta: El AI sí discute el impacto de los impedimentos públicos y privados como barreras *diferenciadas* a la vivienda equitativa. Más ampliamente, los impedimentos públicos se discuten en las secciones de Zonificación y Modelos de Viviendas con Apoyo Financiero Público, mientras que los impedimentos privados se cubren en la sección Cumplimiento de la Obligación de una Vivienda Equitativa y de Infraestructura. A lo largo del AI, los impedimentos públicos y privados se discuten de manera independiente y el sector de origen de estos impedimentos se deduce de manera clara del texto.

Comentario: Los datos detallados en el AI no se utilizan en su mayor potencial. No se presentan mapas de los distritos censales de la concentración racial y étnica, de los niveles de ingreso o de la disponibilidad numérica de una vivienda asequible de parte de varios tipos de programas federales y estatales, oportunidades de trabajo, acceso al transporte, oportunidades educativas y otros componentes. Los mapas no se reúnen de una manera que ayude a identificar el lugar donde se debe realizar el trabajo y qué tipo de trabajo es el necesario para producir lo mejores resultados.

Respuesta: Muchos de los mapas del AI presentan las concentraciones de viviendas subvencionadas con las concentraciones de pobreza y minorías raciales (consulte los Apéndices del AI en las páginas 75-80). Muchas capas de superposición harían que los mapas fueran muy difíciles de interpretar. Por esta razón, varias mediciones se muestran por separado (por ejemplo, las concentraciones raciales, la mediana del ingreso familiar) pero se pueden comparar fácilmente unas con otras en una versión impresa.

Las secciones de análisis dentro del AI reúne las tendencias de los mapas y las tablas mediante una redacción coherente. Asimismo, hay numerosos lugares dentro del AI donde se describen las áreas de interés para los resultados necesarios. Por ejemplo, el AI identifica el declive en la asequibilidad de viviendas para los núcleos familiares de bajos ingresos en el área urbana del norte de Nueva Jersey. Además, el AI destaca los desafíos espaciales de discriminación en relación a la vivienda en los condados de Mercer, Somerset, Hunterdon, y Cape May; identifica una mayor necesidad de renovación, rehabilitación y conversión de viviendas en el área urbana del norte de Nueva Jersey. Todas estas conclusiones se deducen de manera directa del análisis de las tablas y los mapas de los datos del distrito censal. Estos últimos, junto con las subsecciones de "Áreas de Preocupación" (dentro de las secciones de Análisis del documento), se derivan de manera directa de los datos e informan las acciones y estrategias presentadas en la sección Impedimentos y Acciones.

Comentario: Aunque el AI contiene una cantidad significativa de datos, muchos de ellos se presentan a nivel del condado, lo cual no explora de manera adecuada el tema de la segregación a nivel local.

Respuesta: Los datos se presentan a nivel del condado para proporcionar un panorama actualizado de las tendencias que afectan el acceso equitativo a una vivienda sin obstáculos discriminatorios en Nueva Jersey. Los datos de tipo más detallado para los distritos censales y las municipalidades están disponibles solo para las estimaciones quinquenales desde el año 2009 al 2013, un período que decae parcialmente dentro del alcance del análisis del AI anterior y que no refleja el impacto total de la súper tormenta Sandy. Por esta razón, se realizó un análisis a nivel del condado para examinar las tendencias recientes y las condiciones más actuales después del año 2013. Este análisis se complementó con mapas en el nivel del distrito censal que muestran los fenómenos locales para el período comprendido entre el año 2009 y el 2013. Estos mapas no solo identifican los patrones a nivel municipal sino también dentro de las municipalidades y entre grupos de municipalidades. Esta es una representación más útil que las largas tablas de las 565 municipalidades y los 2,010 distritos censales de Nueva Jersey. Los mapas se analizaron y las conclusiones se incluyeron en las secciones de Análisis del AI.

El AI no pretende examinar la segregación a nivel local. En la Tabla 12 del AI, se presenta un resumen de los niveles de segregación dentro de las principales ciudades del Estado en comparación con otras ciudades importantes. La segregación a nivel de los vecindarios y las tendencias de segregación dentro de cada uno de los 21 condados del Estado se analizan a través de los índices de disimilitud entre condados. El AI identifica específicamente las áreas de menor concentración a nivel municipal del Estado (consulte la Tabla 16 y el Mapa 13 de los Apéndices), discute estas concentraciones y ubica las concentraciones minoritarias en el nivel del vecindario (Mapa 4). Asimismo, a lo largo del documento, la discusión de las tendencias del condado se complementa con la discusión sobre las tendencias locales y las municipalidades específicas, según corresponda.

Comentario: El análisis del AI de las áreas R/ECAP se basa en datos de nivel del condado. El Estado debería seguir el ejemplo de Massachusetts y utilizar los datos de una Encuesta Comunitaria Estadounidense Quinquenal para ubicar las R/ECAP según la región y la localidad, señalando las comunidades y las ciudades específicas donde se ubican las áreas R/ECAP.

Respuesta: Esta afirmación no es acertada. El comentarista parece referirse no al análisis de las áreas R/ECAP sino al análisis de pobreza concentrada por grupo racial dentro de la sección general de las áreas R/ECAP. De hecho, este análisis de pobreza concentrada utiliza datos a nivel de distrito censal (vecindario) de las Estimaciones quinquenales de la Encuesta Comunitaria Estadounidense de 2009-2013 para determinar los niveles de segregación de los vecindarios dentro de los condados. Esta fuente de datos se explicita debajo de cada una de las tablas de pobreza concentrada. El análisis de las áreas R/ECAP en el AI muestra la distribución regional de las áreas R/ECAP del Estado en un mapa e identifica específicamente en qué municipalidades están ubicadas.

Comentario: El informe del Norte de Nueva Jersey es más exhaustivo y demuestra la mayoría de sus elementos de datos en el nivel municipal o de distrito censal, donde los patrones de disparidad pueden existir más allá del nivel del condado.

Respuesta: Como el informe del Norte de Nueva Jersey, el AI presenta principalmente los datos a nivel municipal y de distrito y más comúnmente presenta datos tabulares al nivel del condado o el estado. A lo largo de todo el AI, se presentan las tendencias de las municipalidades específicas además de las tendencias del condado, según corresponda. De manera similar al informe del Norte de Nueva Jersey, el AI presenta datos al nivel municipal sobre las concentraciones raciales en la Tabla 16 de los Apéndices.

Comentario: Los resultados del informe del Consejo de Acción de Investigación sobre Pobreza y Raza (*Poverty and Race Research Action Council, PRRAC*) “¿Los hogares con asistencia federal tienen acceso a escuelas públicas de alto desempeño?” (“*Do Federally Assisted Households Have Access to High Performing Public Schools?*”) deberían haber sido abarcados por el AI. El informe señala que los hogares que reciben asistencia del HUD o Asistencia Federal para la Vivienda en Nueva Jersey tienen mayores probabilidades de vivir cerca de escuelas en vecindarios de desempeño pobre, más que en otros estados. Esto significa que sus hijos asistirán a las escuelas con los peores desempeños.

Respuesta: El informe del PRRAC presenta una serie de deficiencias y limitaciones importantes. El informe del PRRAC examina el desempeño académico de la escuela primaria más cercana a los hogares subvencionados. Esto no considera el número creciente de niños que asisten a escuelas subvencionadas, privadas, parroquiales y especiales, que con frecuencia se desempeñan mejor que las escuelas públicas del vecindario. La utilización de tales escuelas alternativas es especialmente común dentro de los distritos escolares con desempeño pobre, aunque dicho análisis no dé cuenta de ello. Asimismo, el análisis del PRRAC ignora por completo el desempeño de las escuelas medias y secundarias, que es muy relevante para los resultados de la vida.

El informe del PRRAC utiliza los hogares subvencionados (es decir, que se encuentran en vivienda pública, reciben vales de la Sección o para la Elección de Viviendas, etc.) a partir del 2008 y datos de la competencia académica para el año escolar 2008-2009. Esto es hace siete años: al inicio de la Gran Recesión, antes de que la Administración actual asumiera el gobierno y antes de que muchos cambios importantes en la política sobre la vivienda del DCA fueran efectivos. Estos datos desactualizados no reflejan las condiciones actuales ni el progreso que el Departamento ha logrado en el desarrollo de unidades basadas en proyectos del SRAP y el LIHTC en áreas de grandes oportunidades y bajo nivel de pobreza ni tampoco ninguno de los logros educativos alcanzados durante los últimos siete años. Los

datos del Departamento de Educación muestran que, después del período de análisis del informe del PRRAC, hubo una mejora en el desempeño combinado de lectura y matemáticas de 4to Grado en las escuelas de la ciudad, escuelas con más del 50 % de sus estudiantes Elegibles para Almuerzo Gratis (*Eligible for Free Lunch*) y afroamericanos e hispanos.

Comentario: El AI ignora la importancia de la accesibilidad al transporte público para los hogares de ingresos bajos y la necesidad de ubicar las viviendas asequibles cerca del transporte público tanto en los escenarios urbanos como los suburbanos. Asimismo, el AI no contiene una discusión acerca de la ubicación de la vivienda en relación con los activos de la comunidad, como el transporte público, las escuelas y los trabajos. El AI tampoco presenta datos sobre las oportunidades laborales en relación con la vivienda asequible. El informe debería incluir tendencias laborales con referencias cruzadas con las tendencias poblacionales.

Respuesta: Los impedimentos más importantes que se reflejan en el AI están determinados en base a un análisis de todos los datos relevantes, incluidos aquellos que describe el comentarista. Los análisis de datos que se incluyen específicamente en el AI se relacionan de manera más transparente y directa con los impedimentos identificados y proporcionan el panorama de acceso más claro al tema de la vivienda equitativa en Nueva Jersey.

Comentario: El informe del Norte de Nueva Jersey dirige su atención a las diferencias en las variables del indicador socioeconómico entre diferentes tipos de municipalidades, algo que el AI no abarca.

Respuesta: Aunque ese tipo de análisis puede haber sido útil para los propósitos del informe del Norte de Nueva Jersey, FHEA, tal análisis no es común en los análisis de impedimentos del Estado y está sujeto a serias limitaciones. El informe del Norte de Nueva Jersey define las municipalidades “inclusivas” como aquellas que tienen “una oferta de viviendas en alquiler que abarca al menos el 20 % del total de disponibilidad de viviendas y una oferta de viviendas multifamiliares que representa el 20 % del total” (página 2-1). Un análisis de la oferta de viviendas del estado revela que tales unidades están fuertemente concentradas en áreas urbanizadas del estado con una alta densidad poblacional. Esta oferta de viviendas se desarrolló para satisfacer las necesidades de la población que migró a esas áreas en el siglo anterior. Un análisis del DCA de las ordenanzas de zonificación inclusiva demostró que las municipalidades con tales ordenanzas están distribuidas por todo el Estado, con una gran representación en los condados suburbanos del norte de Nueva Jersey, donde las oportunidades económicas son mayores. Un análisis de ese tipo hubiera sido más apropiado para identificar las barreras municipales actuales para el desarrollo de la vivienda asequible, en lugar de simplemente identificar las características de los lugares con oferta de viviendas que actualmente satisfacen las necesidades de los hogares de bajos ingresos.

Comentario: El reconocimiento de una incidencia en declive de la discriminación pública no es el propósito adecuado de un informe de un análisis de impedimentos. El proceso debe atender a la conducta de las instituciones gubernamentales que reciben dinero del HUD.

Respuesta: De acuerdo con las normas del HUD, el Análisis de Impedimentos pretende ser mucho más que una revisión interna de la conducta y el progreso de los beneficiarios, más bien un análisis integral de las condiciones que limitan la elección de una vivienda equitativa dentro de su jurisdicción. Entre ellas, se encuentra la discriminación en relación a la vivienda. El Informe Anual Consolidado del Desempeño y Evaluación (*Consolidated Annual Performance Evaluation Report, CAPER*) se centra de manera más específica en la conducta de los beneficiarios.

Las normas federales de la Guía de Planificación para la Vivienda Equitativa citan la evaluación de la discriminación como un “tema de análisis” adecuado para el AI:

- El HUD requiere que los objetivos amplios de fomentar de manera afirmativa la vivienda equitativa incluya los efectos de “Analizar y eliminar la discriminación en relación a la vivienda en la jurisdicción” y “... promover el cumplimiento con las estipulaciones de no discriminación de la Ley de Vivienda Equitativa”. (páginas 1-3)
- La Guía de Planificación para la Vivienda Equitativa presenta la “discriminación en materia de vivienda” como un área potencial de estudio en un AI (Págs. 2-19)
- El HUD sugiere que las “Jurisdicciones deben ser conscientes de la medida en que la discriminación u otras causas que podrían tener un efecto discriminatorio juegan un rol en la producción de condiciones más severas para determinados grupos”. (páginas 2-21)
- La Guía de Planificación para la Vivienda Equitativa menciona que “Como una introducción al AI, las jurisdicciones deben incluir información sobre:
- ... El número y los tipos de reclamaciones que se presentaron alegando discriminación con respecto a la vivienda, incluidas las reclamaciones en las que el Secretario del HUD haya emitido una acusación de discriminación o en las que se haya presentado un pleito legal por parte del Departamento de Justicia o demandantes privados”. (páginas 2-28)
- “Las áreas del AI para revisión deberían incluir lo siguiente:

... Revisión de las áreas de concentraciones de minorías y discapacitados en busca de patrones de discriminación, por ejemplo, en préstamos, alquileres o ventas” (Págs. 3-10)

Comentario: El análisis por parte del estado de las reclamaciones por discriminación en materia de vivienda no refleja el significado y la importancia de la falta de formularios de reclamaciones por discriminación formal. La falta de hallazgos señala los problemas generados por la discriminación

sistemática que evita que los compradores de las minorías lleguen al punto del rechazo discriminatorio.

Respuesta: El análisis de la discriminación con respecto a la vivienda está diseñado para analizar las tendencias a través del tiempo y de las regiones geográficas de acuerdo con los requisitos de la Guía de Planificación para la Vivienda Equitativa:

“Como una introducción al AI, las jurisdicciones deben incluir información sobre: ... El número y los tipos de reclamaciones que se presentaron alegando discriminación con respecto a la vivienda, incluidas las reclamaciones en las que el Secretario del HUD haya emitido una acusación de discriminación o en las que se haya presentado un pleito legal por parte del Departamento de Justicia o demandantes privados”. (páginas 2-28)

El AI señala de manera precisa que el número de reclamaciones por discriminación en relación a la vivienda que se presentaron ante la División Estatal de Derechos Civiles ha disminuido desde el año fiscal 2010 al año fiscal 2014. En particular, el número de reclamaciones en base a la raza ha disminuido durante ese período, en un factor de aproximadamente el 42 %. Estos hechos son notables y son coherentes con el hecho de que los patrones de segregación de todo el Estado han disminuido de manera similar. Dicho esto, el AI reconoce que otros factores pueden impactar sobre la presentación de tales reclamaciones; la conducta realizada como parte de la preparación del AI indicó que la mayoría de los encuestados creía que las personas por lo general no denuncian los incidentes de discriminación en relación a la vivienda, por una variedad de razones, incluidas la falta de conocimiento de sus derechos, el no saber dónde hacer la denuncia y el hecho de creer que la denuncia no marcaría una diferencia. Por lo tanto, el Estado es completamente consciente de este tema y de la necesidad de proporcionar educación adicional en esta área.

Los datos no pueden dilucidar el impacto de las barreras discriminatorias de nombres y mediciones desconocidos que no se capturan en dichas denuncias ni atribuir razones específicas a una ausencia relativa de tales denuncias. Los datos disponibles no revelan ninguna razón particular para la presencia de una falta de reclamaciones por discriminación; por lo tanto, señalar razones particulares sería especulativo.

Comentario: El AI debería haber puesto más énfasis en las áreas de “concentración blanca”. Al hacerlo, hubiera revelado que los esfuerzos de tales comunidades por promover y preservar el status quo son la causa principal que subyace toda la cuestión y genera la concentración de las minorías y la pobreza y la segregación residencial. Esto se ejemplifica con el Condado de Ocean, donde el NIMBY (*Not In My Back Yard* o No en mi patio trasero) dio como resultado patrones de segregación extrema en ese lugar. En este condado, la súper tormenta Sandy hizo que la situación ya anteriormente insostenible de las viviendas empeorara significativamente. Las unidades estacionales o previamente estacionales ocupadas por las familias de bajos ingresos o de las minorías sufrieron grandes destrozos.

Respuesta:El análisis del comentarista respecto del Condado de Ocean es considerablemente impreciso y no refleja de manera correcta el nivel actual de segregación del Condado de Ocean. El comentarista menciona un gran número de ciudades cuyas poblaciones son total o prácticamente blancas como prueba de la exclusión racial. Lo que el comentarista presenta como exclusión intencional es lo que sucede a lo largo de los condados rurales de Nueva Jersey simplemente debido a que la población afroamericana emigró del Sur para elegir los centros urbanos donde había empleos.

Aun así, los datos del Censo muestran que los afroamericanos están realmente *menos* segregados de los blancos en el Condado de Ocean que en el resto del Estado; lo cual se evidencia a través de la medida del índice de disimilitud de 49.6 en comparación con 66.8 del resto del estado. Los patrones de segregación del Condado de Ocean son menos graves que en el resto de Nueva Jersey. Asimismo, los niveles de segregación negros/blancos ha descendido entre los años 2000 y 2013; el índice de disimilitud bajó unos 4.9 puntos durante este período. De hecho, la *desegregación* racial se produjo más rápido en el Condado de Ocean que en el resto del Estado (2.4 por debajo). Por lo tanto, el racismo y la exclusión actuales no se pueden deducir de los datos como la principal causa de segregación dentro del Condado de Ocean; ni se puede asumir que la segregación sea especialmente hostil allí, como sugiere el comentarista.

La evaluación del comentarista del efecto de la súper tormenta Sandy sobre las familias de bajos ingresos y de minorías en el Condado de Ocean no posee datos que la respalden. Los datos revisados por el Estado no corroboran la afirmación del comentarista con respecto a las familias minoritarias y de bajos ingresos del Condado de Ocean.

Comentario: El AI debe revisar las acciones anteriores del Estado con respecto a la elección de una vivienda equitativa y analizar el grado de éxito de esos esfuerzos.

Respuesta: El AI revisa de manera específica las acciones llevadas a cabo con anterioridad por el Estado para enfrentar los impedimentos a la elección de una vivienda equitativa. El AI incluye varias secciones subtituladas “Impedimentos pasados y acciones pasadas”. Estas secciones presentan descripciones de las acciones propuestas en el pasado por parte del Estado en AI anteriores como medios para enfrentar los impedimentos y describen qué pasos tomó el Estado para llevar a cabo las acciones propuestas. Si tales acciones resultaron exitosas, continúan presentes o se las expandió en el presente AI.

SECCIÓN 6: IMPEDIMENTOS Y ACCIONES

Tal como se detalló en las páginas anteriores, el Estado se comprometió en un proceso contundente para identificar los impedimentos a la elección de una vivienda equitativa. El Estado hizo mucho para dirigir sus recursos a los lugares donde ellos afectarían de manera positiva a las comunidades. Sin

embargo, queda mucho por hacer. En base a los datos generados para el presente análisis, el Estado ha identificado los siguientes impedimentos y cursos de acción recomendados para enfrentarlos:

Impedimento # 1: Viviendas cada vez menos asequibles, en especial para los núcleos familiares de bajos ingresos, con un aumento en la proporción de familias de bajos ingresos que solo pueden acceder a viviendas inadecuadas o que se ven agobiadas por su costo.

Acciones:

Con el financiamiento disponible para el DCA, proporcionará asistencia de rehabilitación del hogar a las familias que se ven agobiadas por el costo de la vivienda y que no pueden pagar las mejoras necesarias para aliviar las condiciones de viviendas precarias o inseguras; los fondos también se utilizarán para crear más propiedades de alquiler asequible. El Estado utilizará los recursos de las Pequeñas Ciudades y de los programas HOME para asistencia de rehabilitación y el Fondo Fiduciario de Vivienda Asequible del Estado y los Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos para crear nuevas unidades asequibles. El DCA ya ha dado el primer paso. El borrador del Plan para las Pequeñas Ciudades 2016 aumenta el otorgamiento de la reserva de créditos para rehabilitación de viviendas en un 125 %, de \$1 millón a \$2.25 millones. El Estado destinará \$500,000 para actividades de rehabilitación de vecindarios y les proporcionará a los hogares de bajos ingresos hasta \$20,000 para aminorar las condiciones precarias en el marco del programa HOME. Plazo: Año fiscal estatal 2016 y a medida que se encuentren disponibles nuevos fondos.

Además, una vez que el Estado reciba los fondos del Fondo Fiduciario Nacional para Viviendas, los utilizará para construir, preservar y rehabilitar casas destinadas a la renta de núcleos familiares de muy bajos ingresos. Plazo: A medida que los fondos se encuentren disponibles.

La Ley de Vivienda Equitativa de Nueva Jersey establece el cobro de una tasa de desarrollo inmobiliario no residencial. Esas tasas se suspendieron durante varios años a través de una moratoria. La moratoria se ha levantado. Si, durante la administración por parte de la corte de la Ley de Vivienda Equitativa se invalidara un plan de distribución local justa, cualquier impuesto recolectado se dirigirá al Fondo Fiduciario de Vivienda Asequible del Estado. Asimismo, el Estado perseguirá la transferencia de toda tasa o pago de desarrollo inmobiliario en lugar de los fondos que permanecerán en los fondos fiduciarios de vivienda asequible locales, si tales fondos no se gastaron ni se destinaron dentro de los cuatro años posteriores a la fecha de recolección, según lo requiere la FHA. Plazo: A medida que las municipalidades obtienen la validación de sus planes de distribución justa a través de las cortes.

La múltiple agencia del Estado, Fuerza de Tareas para el Transporte Público (Transit Village Task Force), propone un desarrollo orientado en el transporte (TOD) alrededor de las instalaciones del transporte público. Esencialmente, adoptó los seis principios de habitabilidad del HUD y sus modelos de coordinación interinstitucional años antes de que el gobierno federal lo promoviera. En virtud de su designación, los pueblos organizados en base al transporte público reciben prioridad de financiamiento

en una variedad de programas de redesarrollo estatal. Para calificar para convertirse en un pueblo organizado en base al transporte público, una municipalidad debe haber adoptado al menos un plan de redesarrollo TOD o una ordenanza de zonificación TOD que incentiva los usos de la tierra favorecedores del transporte, incluyendo el desarrollo residencial en densidades apropiadas. Actualmente, hay treinta pueblos designados como organizados en base al transporte público, incluidas ciudades de clase trabajadora como Linden, Plainfield y Rahway en el Condado de Union; Somerville y Bound Brook en el Condado de Somerset, Irvington en el Condado de Essex County, y Dunellen en el Condado de Middlesex. Plazo: Actividad en curso.

El Estado dirigirá varios vecindarios en áreas R/ECAP en vecindarios existentes en el Programa de Crédito Impositivo para la Revitalización de Vecindarios (NRTC) con un acceso simple al transporte público y a otros activos atractivos para los negocios para dirigir un programa diseñado a mejorar la calidad de vida para los residentes de los barrios y atraer nuevas actividades, tanto comerciales como residenciales. En este programa de mejora de los vecindarios, el Estado expandirá los recursos disponibles a través del programa NRTC para proporcionar asistencia técnica y financiera para mejorar las condiciones de los barrios. La Autoridad para el Redesarrollo de Nueva Jersey (*Redevelopment Training Institute*, NJRA) utilizará su Instituto de Capacitación para el Redesarrollo y sus herramientas financieras para trabajar con los líderes comerciales y las partes interesadas de la comunidad en los vecindarios para evaluar y desarrollar un plan factible y estratégico para incentivar los proyectos que atraigan el desarrollo de viviendas, empleos y la renovación del vecindario. El Programa de Créditos Impositivos para la Revitalización de Vecindarios (NRTC) les proporciona a las entidades comerciales un crédito impositivo de 100 por ciento para fondos proporcionados a entidades sin fines de lucro que llevan a cabo planes de revitalización en ciudades elegibles. Al menos el 60 % de los fondos de crédito impositivo se deben utilizar para proporcionar actividades de desarrollo económico y de viviendas para ingresos bajos a moderados; los fondos restantes se pueden utilizar para los servicios de respaldo y otras actividades que promuevan la revitalización del vecindario. La revitalización del vecindario frecuentemente requiere mejoras integrales de la infraestructura pública, las instalaciones educativas, el transporte público, la seguridad pública, el acceso al empleo y los servicios básicos. Aunque \$10 mil millones estén disponibles anualmente a través del programa NRTC, el Estado obtendrá otros recursos estatales o federales para mejorar el plan. Plazo: Actividad en curso.

Impedimento #2: Un aumento constante en la proporción de gente con dominio limitado del idioma inglés, propiciado por altos niveles de inmigración, lo que se traduce en una mayor dificultad para acceder a una vivienda y para comprender el proceso de alquiler o compra de una casa.

Acciones:

Como receptor de asistencia federal, el DCA ha realizado acciones para garantizar que los residentes de Nueva Jersey tengan acceso a todos sus programas al reducir las barreras idiomáticas. El DCA desarrolló y actualmente continúa un Plan de Acceso al Idioma (LAP) que se utiliza tanto en el Programa Estatal de

Asistencia para el Pago de la Renta como en el Programa de Vales para la Elección de Viviendas y es parte del Plan Administrativo de Vales para la Elección de Viviendas, que está publicado en el sitio Web del Departamento de Asuntos Comunitarios en

http://www.nj.gov/dca/divisions/dhcr/publications/docs/adminplansfy2014_final.pdf.

El DCA propone ahondar en el análisis de cuatro factores del LEP llevado adelante con anterioridad en nueve de los veintiún condados (aquellos han sufrido el mayor impacto de la súper tormenta Sandy) para expandirlo hacia los doce condados restantes con el objetivo de determinar los idiomas más hablados en esos condados y dirigir de manera similar el alcance y la necesidad de asistencia en materia de viviendas en esas poblaciones. El DCA se centrará en los tres idiomas más hablados en cada condado donde la población específica con LEP sea igual o mayor a 1,000. Los beneficiarios secundarios deberán operar en el marco del LAP del estado. Plazo: Año fiscal estatal 2016.

La implementación del LEP se centrará en los programas que proporcionan servicios cruciales a los diferentes distritos del Departamento. En todos los condados de Nueva Jersey, incluidos los nueve más impactados, el único grupo con LEP que supera el 5 % de la población total de cada condado son los hispanohablantes. El LAP se puede consultar en <http://www.renewjerseystronger.org/plans-policies-reports/>. Plazo: Año fiscal estatal 2016.

El Departamento revisará y actualizará el análisis completo del LEP de los 21 condados cuando un nuevo censo o nuevos datos relevantes se encuentren disponibles. Las modificaciones al plan se basarán en:

- Datos de censos
- El contacto que el programa tenga con personas con LEP
- El hecho de si el LAP cumple con las necesidades de nuestros clientes
- El hecho de si el programa cumple con sus objetivos relevantes para personas con LEP

Plazo: Cuando sea relevante.

El DCA explorará formas de expansión mediante las cuales la población con LEP reciba la información referida a las viviendas en un formato que pueda utilizar. Plazo: Año fiscal estatal 2016.

El DCA traducirá al español los documentos vitales del programa con respecto a los programas de desarrollo comunitario del DCA. Plazo: Año fiscal estatal 2016 y en curso.

El DCA mantiene un servicio de traducción (Language Line) para personas con LEP de los programas CDBG –DR del Estado. Por lo general, las solicitudes de servicios de traducción son menos de diez por mes. El servicio de traducción, utilizado para explicar los requisitos y responder las preguntas, se expandirá para incluir a todos los programas financiados por el HUD del Estado. Las lenguas habladas con más frecuencias son español, chino, tagálog, bengalí y vietnamita. Plazo: Actividad en curso.

Además, recientemente el DCA instituyó una línea telefónica directa atendida por voluntarios que tengan un dominio fluido de una segunda lengua extranjera (un banco de idiomas) y un personal calificado. Cualquiera que llame al Departamento y pueda hablar inglés lo suficiente como para solicitar asistencia en una lengua extranjera es transferido a un voluntario que traducirá la pregunta y la enviará

por correo electrónico al miembro apropiado del personal, quien le responderá y enviará la información a través del traductor. Esta iniciativa está coordinada con el Banco de Idiomas establecido en el LAP CDBG-DR. Plazo: Actividad en curso.

El DCA requerirá a los beneficiarios de la Subvención estatal para Servicios Comunitarios en Bloque (Instituciones de Acción Comunitaria) que brinden asesoramiento sobre vivienda y servicios de traducción. Plazo: Comienza en el año fiscal estatal 2016.

El DCA utilizará las asociaciones sin fines de lucro para proporcionar asesoramiento sobre viviendas y servicios relacionados que se brindan a lo largo de todo el estado. Los asesores de viviendas abarcan todas las áreas de necesidad de asesoramiento, incluida la búsqueda de vivienda, el período previo a la adquisición, la prevención de una ejecución hipotecaria, la educación posterior a la venta, la asesoría presupuestaria y crediticia, los servicios para las personas sin hogar y los temas de la vivienda equitativa, incluida la discriminación. Plazo: Año fiscal estatal 2016.

Impedimento #3: Concentración de viviendas subsidiadas en vecindarios con niveles relativamente altos de pobreza

Acciones:

El DCA ya dirige porciones significativas de los fondos estatales y federales, incluidos los fondos de Asistencia para el Pago de la Renta (SRAP) y los Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) a fin de aliviar las concentraciones de pobreza. El DCA expandirá sus esfuerzos actuales para mejorar el acceso a las oportunidades de viviendas hacia afuera de las áreas de pobreza concentrada al establecer un componente de asesoramiento sobre vivienda dentro del programa de Vales para la Elección Viviendas (HCV), para fomentar y facilitar a los beneficiarios de los vales la ubicación de una vivienda asequible en comunidades que reflejen mejor la diversidad racial y económica del Estado. Los Vales para Elección de Vivienda para renta les otorgan a sus beneficiarios la libertad de elegir los tipos de viviendas y las ubicaciones que mejor se adapten a sus necesidades. Sin embargo, en NJ como en muchos otros lugares del país, lo que mejor satisface las necesidades de los beneficiarios de los vales son las unidades que se encuentran en las proximidades de sus familias y otras instituciones de apoyo, que por lo general se encuentran en las comunidades pobres. El DCA dirigirá un programa para brindar asesoría de viviendas a 100 beneficiarios del Vale para la Elección de Viviendas por año, con el propósito de ayudarlos a encontrar unidades en alquiler en áreas que ofrezcan oportunidades que satisfagan mejor las necesidades de cada familia, incluidas las escuelas en las cercanías, el sistema de transporte público, las oportunidades de empleo, los centros de salud y demás servicios públicos comunitarios. Además, el DCA considerará la modificación de las políticas de los HCV para permitir mayores plazos de búsqueda, niveles subsidiarios más altos en vecindarios más convenientes, una implementación con el objetivo de atraer a propietarios interesados en participar en el Programa de Vales para la Elección de Vivienda por primera vez. Para acelerar su implementación, el DCA revisará los programas que se implementaron con éxito en otras jurisdicciones y determinará si alguno de esos modelos se podría

aplicar en Nueva Jersey o adaptar para ello. La revisión por parte del DCA incluirá un estudio de las medidas utilizadas por otros programas para medir el progreso y los éxitos. El objetivo es desarrollar el programa para ayudar a las familias a buscar vecindarios donde sus vales producirán un alquiler asequible pero que se encuentren en áreas con mejores oportunidades, con acceso a servicios que por lo general no están disponibles en los vecindarios con altos niveles de pobreza. El DCA solicitará los comentarios de las partes interesadas durante el desarrollo y el proceso de implementación, y, de ser necesario, contratará a un consultor. El programa HCV también ofrecerá otros servicios de asesoramiento que aumentarán las probabilidades de una transición exitosa a una nueva comunidad. A modo de ejemplo, esos servicios pueden incluir la capacitación financiera y el presupuesto de viviendas, el desarrollo laboral y la nutrición. Plazo: El estudio de los programas exitosos comenzará dentro de poco para poder desarrollar e implementar un componente de asesoramiento sobre viviendas piloto al programa de Vales para la Elección de Vivienda (HCV) apropiado para el Estado; implementación de un piloto a fines del otoño del año 2016 o del año fiscal estatal 2017.

El Estado pretende establecer una relación laboral más cercana con las Autoridades de la Vivienda Pública para abrir líneas de comunicación con respecto a la dirección de las nuevas políticas de viviendas. Plazo: Año fiscal estatal 2016

En su Plan Estatal de 2016 para Subvenciones para Servicios Comunitarios en Bloque (CSBG), el DCA incluyó un nuevo requisito que establece que los beneficiarios de las subvenciones del Estado deben incluir asesoría general sobre viviendas entre los servicios ofrecidos a los individuos alcanzados por dichas subvenciones. El DCA también utilizará algunos fondos del GSBG para proporcionar servicios de asesoramiento sobre viviendas en todo el estado en los lugares apropiados además de las agencias beneficiadas del GSBG local. Plazo: Verano de 2016.

El Estado revisará el sistema de la HMFA para el otorgamiento de puntos en el QAP; en particular, el otorgamiento de puntos para un "Área necesitada de desarrollo" designada puede no representar el beneficio que se pretende. Si las municipalidades retienen dichas designaciones para excluir la posibilidad de que se establezcan viviendas asequibles allí, el Estado le solicitará a la Junta de la HMFA que considere las enmiendas necesarias. Plazo: Otoño del año fiscal estatal 2016

A través del Programa SRAP, el DCA otorgará 300 vales adicionales a diez años para Asistencia Basada en Proyecto (PBA) para subvencionar el alquiler de familias de muy bajos recursos y con integrantes discapacitados. Los proyectos se pueden destinar únicamente a municipalidades con un índice de pobreza inferior al 10 %. Plazo: Actividad en curso.

A inicios del año 2013, la HMFA, la administradora de los LIHTC, efectuó cambios exhaustivos al QAP, que resultaron en la renovación casi total del sistema de calificación y puntos para las adjudicaciones del crédito impositivo al 9 % de interés. Todas las miradas se volvieron hacia el tema de localización de proyectos; se añadieron numerosas estipulaciones para fomentar el desarrollo de viviendas en áreas con altos niveles de oportunidad. El plan QAP ahora establece que solo el 40 % de los créditos impositivos de cada una de las fases del ciclo de Viviendas para Familia, Ancianos y Apoyo se puede adjudicar a los

proyectos ubicados en “Municipalidades Urbanas Escogidas” (*Targeted Urban Municipalities*, TUM) o en municipalidades urbanas con una tasa de pobreza superior al 8.1 %. La parte más grande de los créditos (60 %) se adjudica al resto del estado o a municipalidades “suburbanas”. En los años previos, mediante el plan QAP se hizo el intento de maniobrar estos resultados con incentivos de puntos de calificación en las áreas suburbanas; en la actualidad, se dicta una distribución de 60/40 para las adjudicaciones (en tanto y en cuanto se reciba una cantidad suficiente de solicitudes). Plazo: Actividad en curso.

En el programa LIHTC, el Estado continuará dirigiendo los créditos fiscales hacia las áreas de “grandes oportunidades” (definidas como aquellas próximas a los medios de transporte público y a los centros de empleo, o en los distritos escolares de alto desempeño académico) y se prohibirá la construcción de unidades LIHTC en distritos censales que reflejen una elevada concentración de viviendas de bajos recursos. Plazo: Actividad en curso.

El Estado continuará manteniendo el Centro de Recursos de Vivienda de Nueva Jersey en línea, una base de datos que sirve como centro de información sobre las propiedades asequibles para alquiler disponibles en todo Nueva Jersey. La herramienta de búsqueda proporciona información detallada sobre las propiedades en alquiler, lo cual les permite a los individuos y a sus familias, que se encuentran en busca de una casa, encontrar la unidad que mejor se adapte a sus necesidades. El sitio también proporciona una herramienta para calcular el alquiler, los costos de mudanza, una hoja de presupuesto y listas de verificación del alquiler. Plazo: Actividad en curso.

La Oficina de Servicios de Planificación Local del DCA funciona como lo haría una consultora de planificación privada; excepto por el hecho de que proporciona sus planificadores con licencia AICP/PP a las comunidades de NJ sin ningún costo para las municipalidades. Con frecuencia, incluyen "charrettes" ampliamente comunitarios en sus sesiones de planificación municipal para que los residentes tengan la oportunidad de participar en las etapas del desarrollo de los proyectos propuestos para sus áreas. Esto permite que los residentes tengan la oportunidad de plantear algunas de sus preguntas y preocupaciones a los planificadores profesionales y no simplemente a funcionarios y desarrolladores municipales que pueden tener un interés particular. Plazo: Actividad en curso.

Impedimento # 4: Falta de información pública acerca de los derechos y responsabilidades que se derivan de la Ley de Vivienda Equitativa y falta de diálogo referido al acceso equitativo a la vivienda sin obstáculos discriminatorios y protecciones a la vivienda equitativa entre los grupos con un interés similar

Acciones:

El Estado solicitará Asistencia Técnica del HUD para evaluar la incorporación de campañas de educación sobre vivienda equitativa administradas de manera exitosa y realizadas en otros lugares; realizará un esfuerzo mancomunado para intercambiar información con otros Estados. NJ también solicitará ideas de grupos comunitarios con conocimiento práctico de las necesidades locales particulares. Más

específicamente, el DCA desarrollará un sitio Web de la Vivienda Equitativa para que sirva como “one stop shop” para proporcionarle al público información sobre las leyes de discriminación en relación a la vivienda y dónde encontrar información y asistencia sobre préstamos hipotecarios, alquileres, ventas de viviendas, seguros del propietario y asesoramiento individual. Plazo: El desarrollo del sitio Web ya se encuentra en curso.

El DCA distribuirá información bilingüe sobre vivienda equitativa en las oficinas anexas de la Sección 8, en las agencias de asesoría de viviendas, en las Juntas de Servicios Sociales del Condado, en los Centros de Capacitación Profesional de Nueva Jersey y en las organizaciones de bases religiosas y comunitarias de todo el Estado. Asimismo, dichos materiales serán distribuidos en la Conferencia de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Gobernado en octubre de 2015 y en la conferencia anual de la Liga de Municipalidades en noviembre del 2015. Durante la Conferencia también se presentará un seminario sobre Requisitos de la vivienda equitativa y mejores prácticas. Plazo: Se iniciará el primer trimestre del año fiscal 2016.

El DCA modificará el contenido curricular de su programa de capacitación para la Agencia de Vivienda y Redesarrollo, un requisito para los nuevos Comisionados de Vivienda Pública y para los Directores Ejecutivos, de modo que se incluya un elemento destinado a la Promoción Afirmativa de la Vivienda Equitativa (*Affirmatively Furthering Fair Housing, AFFH*). Plazo: Dentro de 12 meses.

El DCA auspiciará una variedad de talleres educativos, sesiones de capacitación y actividades de extensión comunitaria con respecto a las leyes estatales y federales que versen sobre vivienda. Plazo: Se brinda el TA en curso a los beneficiados y los desarrolladores.

El Estado organizará mesas de discusiones dirigidas por el DCA para compartir las mejores prácticas y las recomendaciones para aumentar el éxito de las búsquedas de vivienda fuera de las áreas con concentración de vales de la Sección 8. El grupo consistiría de las PHA, las organizaciones que propicien el acceso equitativo a la vivienda sin obstáculos discriminatorios, los propietarios de inmuebles, los desarrolladores y otros interesados. Plazo: Comienza en otoño de 2015.

Las mesas de discusiones antes señaladas también discutirán una campaña educativa para abordar las percepciones negativas de parte del público que se asocian con frecuencia a las viviendas asequibles y los residentes de la asistencia a la vivienda. La campaña se puede centrar en los desarrollos actuales que han sido exitosos al momento de proporcionar diferentes tipos de viviendas asequibles como departamentos, condominios y casas, además de ejemplificar el tipo de inquilino que reside en cada proyecto. El producto se utilizaría en las múltiples interacciones del DCA con los gobiernos locales y en los lugares apropiados. Plazo: Tan pronto como se identifiquen los fondos.

El DCA distribuirá información sobre la vivienda equitativa que incluya cómo brindar asistencia a individuos con Dominio Limitado del Inglés a todos los propietarios y a los desarrolladores de unidades multifamiliares en alquiler; esto abarcará aproximadamente a 61,000 propietarios de unidades de viviendas múltiples y a casi un millón de unidades de vivienda. Plazo: Año fiscal estatal 2016.

El DCA actuará en coordinación con la División de Justicia Penal del Estado para organizar capacitación, asesoría técnica y educación a fin de brindar asistencia para procesar reclamaciones. Plazo: Comienza en otoño de 2015.

El DCA explorará junto con la División Estatal de Derechos Civiles la posibilidad de una acción conjunta para ofrecer educación sobre la vivienda equitativa. Plazo: Año fiscal estatal 2016.

El DCA presentará una solicitud para una subvención federal del Programa para Iniciativas de Vivienda Equitativa por el componente de Iniciativa de Educación y Difusión. La subvención proporcionará fondos para iniciativas que le expliquen al público general y a los proveedores de viviendas lo que significa la igualdad de oportunidades en relación con la vivienda, qué deben hacer los proveedores de viviendas para cumplir con la Ley de Vivienda Equitativa y que recurso está disponible si no lo hacen. Plazo: A determinar.

Con un interés particular en los hogares que enfrentan una ejecución hipotecaria o se encuentran en ese proceso, la NJHMFA continuará ofreciendo asesoría gratuita referida a la vivienda a propietarios de inmuebles, como lo hace desde el año 2008, a través de fondos otorgados por el Programa Nacional de Asesoría para la Mitigación de Ejecuciones Hipotecarias (NFMFC). Hasta la fecha, la HMFA ha recibido \$8 millones en fondos y ha brindado asistencia a 13,000 familias que pugnaban por permanecer en sus hogares. Desde el año 2013, la Subvención para Asesoramiento sobre Vivienda Integral de la NJHMA ha proporcionado financiamiento a las agencias de asesoramiento para la vivienda certificadas por HUD que asisten a las familias de ingresos bajos a moderados con sus necesidades de asesoramiento sobre vivienda y presupuesto. La agencia también utiliza fondos de las subvenciones únicas y CDBG-DR de Fundaciones y bancos para mantener los servicios de asesoría. Aproximadamente 2,5000 familias han sido asistidas. Plazo: Actividad en curso.

Con dinero del Fondo Hardest Hit del Nacional de los EE.UU., la HMFA administrará un programa nuevo, el Programa Salvador del Hogar (*Home Saver Program*, HSP), para facilitar la reinstauración, la refinanciación, la reestructuración o la modificación permanente de un primer préstamo hipotecario a través de una reducción principal y/o restablecimiento de un pago para disminuir el pago mensual del hogar a un nivel asequible. El dinero se utilizará para actualizar la primera hipoteca antes de aplicarla al balance principal para solicitantes calificados. La HMFA espera asistir a 345 hogares. Toda las Áreas Metropolitanas Estadísticas y los condados del estado estaban y están incluidos en los programas de prevención de una ejecución hipotecaria. Plazo: Se lanzará en julio de 2015.

El Estado le remitirá todas las instancias conocidas en que los propietarios de inmuebles se nieguen a aceptar fuentes legítimas de ingresos, en particular un vale de la Sección 8, al DCR, para su revisión. Plazo: Año fiscal estatal 2016

El DCA identificará y reclutará a propietarios de inmuebles en áreas con grandes oportunidades para que acepten los vales para Elección de Vivienda. Plazo: Comenzará en el año fiscal estatal 2016.

El Estado investigará en qué medida la oposición de la comunidad al establecimiento de viviendas asequibles actúa como un elemento de disuasión a la elección de una vivienda equitativa. El Estado determinará un protocolo para abordar estas situaciones. Plazo: Comenzará en el transcurso del año fiscal estatal 2017

Impedimento # 5: La persistencia de barreras que se imponen al uso de la tierra y a la zonificación para la construcción de viviendas destinadas a núcleos familiares de bajos ingresos en algunas localidades.

Acciones:

Como parte de su campaña educativa, el Estado desarrollará materiales orientados específicamente a los gobiernos locales sobre el tema del uso de la tierra y la zonificación, así como sobre los requisitos de la Ley Federal de Vivienda Equitativa. Plazo: A medida que los fondos se encuentren disponibles.

El DCA estableció la Oficina de Servicios de Planificación Local (LPS) en el año 2011 para hacer que la asistencia sobre planificación estuviera disponible en los gobiernos locales. Los planificadores de la LPS tienen una competencia particular en temas de vivienda equitativa y con respecto a la Ley de Usos de la Tierra Municipal de Nueva Jersey (*New Jersey Municipal Land Use Law*) que les otorga autoridad sobre la zonificación a los gobiernos locales. Actualmente, trabajan como planificadores de consultoría para aquellas municipalidades que solicitan ayuda para desarrollar o actualizar un Plan Maestro municipal, realizar un análisis de mercado, redactar un borrador de un plan de redesarrollo, así como otros ejercicios de planificación. El personal de la LPS trabaja únicamente con municipalidades que se comprometan a trabajar en colaboración, admitan los consejos de planificación sensata y se involucren de manera activa en el proceso de planificación. Los planificadores de la LPS trabajan como un equipo en cada uno de los proyectos municipales para proteger y mejorar las características únicas de cada comunidad a la vez que promueven un equilibrio sostenible de los usos de la tierra que fortalece la diversidad. La Oficina estudiará la posibilidad y el potencial de realizar talleres para los funcionarios municipales y el público en los municipios donde no se proporcione de manera activa una asistencia a la planificación para promover el apoyo de la comunidad hacia el desarrollo y el redesarrollo sostenibles nuevos y otras sesiones que se centren en las mejores prácticas de planificación. Plazo: Año fiscal estatal 2017.

Cuando el personal de la LPS interactúe con las municipalidades en su papel de planificadores de asesoría, deberá promover (siempre que se apropiado) el uso de la zonificación inclusiva y densidades demográficas más altas como herramientas para la gestión del uso de la tierra. Plazo: Actividad en curso.

El Estado revisará, durante el período de aplicación del AI, el impacto de las técnicas de zonificación, como la zonificación en lotes y las prohibiciones de viviendas multifamiliares, sobre la elección de una vivienda; el Estado determinará qué rol, en caso de haber alguno, puede aplicar al abordar este tipo de acciones de zonificación restrictiva. Plazo: Comenzará en el año fiscal estatal 2016

Impedimento # 6: La necesidad de viviendas para las poblaciones con necesidades especiales, incluidas las personas con discapacidad, los veteranos y las personas sin hogar.

Acciones:

El DCA seguirá promoviendo la creación de más viviendas asequibles y accesibles para satisfacer las necesidades de las personas con discapacidades. Plazo: Actividad en curso.

Dentro de los seis meses, el Estado organizará reuniones entre las partes interesadas para que se debatan las medidas adicionales que pueden adoptarse a fin de mejorar el acceso a viviendas de calidad para la población del estado que tiene necesidades especiales. Plazo: Primavera de 2016.

La Agencia de Financiamiento de Hipotecas y Viviendas (NJHMFA) seguirá administrando la Asociación de Viviendas para Necesidades Especiales en representación del Departamento de Asuntos Comunitarios, el Departamento de Servicios Humanos y las municipalidades involucradas que equiparan el monto del fondo fiduciario local con la contribución del Estado para aumentar la cantidad de unidades de viviendas asequibles y accesibles destinadas a personas con necesidades especiales. El DCA formó una asociación única con la NJHMFA y el Departamento de Servicios Humanos de Nueva Jersey, llamado el Programa del Préstamo de la Asociación de Viviendas para Necesidades Especiales (*Special Needs Housing Partnership Loan Program, SNHPLP*) en junio de 2011 para crear más opciones de viviendas comunitarias para personas con discapacidades de desarrollo. El objetivo del programa es comprar casas estilo rancho existentes en las municipalidades involucradas que luego se pondrían a disposición de las personas con necesidades especiales para que puedan vivir con cierta independencia en los vecindarios que elijan. La meta es equiparar el financiamiento estatal y local para rehabilitar las casas existentes para crear viviendas de apoyo permanentes y residencias comunitarias para individuos con discapacidades de desarrollo. Esta iniciativa coincide con el objetivo del Estado de Nueva Jersey de ayudar a integrarse a la comunidad a las personas con necesidades especiales siempre que sea posible, así como de proporcionar la posibilidad de elección por parte del consumidor en relación con sus opciones de viviendas. Desde el nacimiento del proyecto, se han realizado 50 proyectos que proporcionaron aproximadamente 200 camas en diferentes lugares del Estado, hicieron uso de \$14.6 millones en financiamiento de la asociación, \$8.6 millones del Fondo Fiduciario de Vivienda Asequible (AHTF) y \$1.4 millones de la División para las Discapacidades del Desarrollo en todo el Estado (DDD). La formación del programa incluye ocho (8) proyectos adicionales que proporcionarán 32 camas con aproximadamente \$3.1 millones en financiamiento de la asociación, \$1 millón del AHTF y \$213,000 de la DDD. Plazo: Actividad en curso.

El DCA seguirá trabajando para aumentar el acceso a la vivienda en la comunidad para las poblaciones con necesidades especiales. El Departamento de Servicios Humanos del Estado, con la asistencia de sus agencias hermanas, incluido el DCA, seguirá apoyando el desarrollo de opciones de vivienda y

programas que les permitan a las personas con necesidades especiales residir en ambientes no institucionales. Plazo: Actividad en curso.

El DCA continuará buscando financiamiento para aumentar la cartera de vales del Estado. El DCA seguirá solicitando vales federales para la vivienda para ayudar a la población con una discapacidad de Nueva Jersey. Plazo: Las solicitudes seguirán a los avisos de disponibilidad de financiamiento.

El Estado seguirá buscando el financiamiento federal para garantizar la continuidad de la atención. Plazo: Las solicitudes seguirán a los avisos de disponibilidad de financiamiento.

El DCA creará viviendas de apoyo permanente para las poblaciones con necesidades especiales a través de reservas provenientes de vales estatales y federales de asistencia para la renta de la siguiente forma:

A través de la colaboración con el Departamento de Minoridad y Familia del Estado (*State Department of Children and Families, DCF*) de Nueva Jersey, el DCA contribuirá con 125 vales del programa para Elección de la Vivienda para iniciar proyectos piloto que sirvan como orientación de varios modelos de asistencia de Vivienda Primero. Uno de los proyectos piloto está orientado a proporcionar ambientes seguros para jóvenes que han huido de sus hogares o jóvenes de la calle sin hogar menores de 21 años que son víctimas de explotación sexual, abuso, trata de personas y adicción a las drogas. En los casos en que la restitución al hogar no sea posible, se les proporcionará una vivienda sostenible a través del uso de vales. Los vales estarán disponibles para los individuos o jóvenes que serán padres. Este piloto se realizará en el Condado de Atlantic, principalmente en la Ciudad de Atlantic. El segundo proyecto conjunto con el DCF está pensado para proporcionar vales para el bienestar infantil a las familias involucradas que sufren la carencia de hogar. Esta iniciativa se informó a través de un piloto de un año financiado por la Fundación Robert Wood Johnson y administrado por la Corporación para Viviendas de Apoyo (*Corporation for Supportive Housing*), una organización sin fines de lucro que ayuda a desarrollar viviendas de apoyo para evitar que los individuos se queden sin hogar. Se ha demostrado que la carencia de vivienda es una causa de disolución familiar. La vivienda de apoyo que se puede proporcionar mediante el uso de los vales le permitirá al DCF abordar otro de los complejos desafíos que enfrentan estas familias. El objetivo es recabar pruebas de que las viviendas de apoyo pueden reducir la participación en el sistema de bienestar y la ubicación en casas de crianza entre casos de familias de vivienda inestable con consumo de drogas o problemas mentales. Plazo: Estos dos programas se encuentran en la etapa de desarrollo y deberían estar en completo funcionamiento para septiembre de 2015.

Otra nueva asociación involucra al DCA, el Departamento de Servicios Humanos de NJ, el Condado de Camden, el Hospital Cooper y la Coalición de Proveedores de Servicios para el Cuidado de la Salud de Camden. Esta iniciativa proporcionará viviendas a través del otorgamiento de hasta 50 Vales para Elección de Vivienda para individuos en condición crónica de carencia de hogar, que entran y salen de los departamentos de emergencia y de las guardias de hospital del Condado de Camden y tienen múltiples enfermedades crónicas. Está diseñado para medir la efectividad del modelo Primero la Vivienda en la reducción de las visitas al hospital y de los servicios cuando los individuos que carecen de

hogar y sufren de problemas clínicos, mentales o de abuso de drogas reciben una vivienda y servicios de apoyo. El programa se evaluará en base a los logros de los siguientes indicadores:

- Reducción de la condición crónica de carencia de hogar entre los individuos beneficiados por el programa
- Reducción del uso de índices para los servicios de salud de internación y emergencia entre los participantes del programa
- Mejora de la salud entre los participantes del programa
- Reducción en los costos de cuidado de la salud de los participantes del programa

Plazo: El programa comenzará a funcionar en julio de 2015.

El 2 de abril de 2015, el HUD le otorgó a la HMFA una subvención del Proyecto de Asistencia al Alquiler (*Project Rental Assistance, PRA*) de la Sección 811 de \$5,099,229 para 206 unidades. Con el objetivo de sacar el máximo provecho de la adjudicación del HUD, la HMFA también ha recibido compromisos de asistencia al alquiler adicionales de parte del DCA (40 vales) y del DHS (63 vales), lo cual eleva el número total de unidades PRA a 309. El financiamiento proporcionará viviendas de alquiler asequible de manera permanente para los residentes de Nueva Jersey con discapacidades que son dados de alta de una institución estatal o corren riesgo de ser institucionalizados. El apoyo ayudara a la HMFA, en asociación con el Departamento de Servicios Humanos (DHS), para cumplir con sus obligaciones Olmstead al apoyar y mejorar la disponibilidad de viviendas integradas y asequibles de manera permanente. Plazo: La NJHMFA espera otorgar los primeros vales durante el 1 trimestre del año 2016.

El Estado comenzará con la implementación del Plan de Diez Años del Estado para Terminar con la Carencia de Vivienda. El 18 de abril de 2012, el Gobernador Chris Christie firmó la Orden Ejecutiva 92 que establecía el Concejo Interinstitucional sobre las Personas sin Hogar (Concejo Interinstitucional). Copresidido por los Comisionados del Departamento de Servicios Humanos (DHS) y del Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA) y compuesto por quince miembros del público y once representantes ex oficio de las agencias gubernamentales del estado, el Consejo realizó reuniones, escuchó presentaciones y convino en la conformación de subcomités para desarrollar recomendaciones y presentar un Plan de Estado para terminar con la carencia de hogar en Nueva Jersey en diez años. Ese documento se adoptó y se lo presentó al Gobernador en diciembre de 2014. Significativamente, reconoce el potencial de la estrategia “primero la vivienda” y del hecho de dirigir los recursos para apoyar de manera mutua los esfuerzos y mejorar la eficiencia y la efectividad de cada agencia del Estado cuya misión se relaciona con la población que carece de hogar. Lo que es más relevante, el Gobernador Christie aceptó la recomendación del Consejo de establecer un grupo de trabajo liderado por el personal político del más alto nivel del Gobernador para comenzar a implementar las diferentes recomendaciones del Consejo. El Grupo de Trabajo contra la Carencia de Hogar del Gobernador, compuesto por miembros del estado, el

condado y el sector privado, está constituido por completo y se ha reunido varias veces para comenzar el proceso de implementación de las recomendaciones del Consejo Interinstitucional para eliminar la carencia de hogar y sobre la mejor coordinación entre las actividades en relación a dicho tema de parte del Estado, el Condado y el gobierno local. Actualmente, está ocupándose de la identificación de metas a corto plazo como la mejora de la recolección y el análisis de datos sobre la carencia de hogar. Su expectativa es avanzar con rapidez en la mejora de las estrategias a través de las cuales el Estado puede favorecer rápidamente la transición de aquellos que pierden su hogar hacia una vivienda permanente. Plazo: Actividad en curso.

Impedimento # 7: Concentración racial y étnica en las viviendas

Acciones:

El Estado seguirá promoviendo la zonificación residencial de mayor densidad en áreas de Desarrollo Orientado al Transporte Público (*Transit Oriented Development*), en todos los casos en que la revitalización ocurra mediante las acciones de la Fuerza de Tareas para el Transporte Público (*Transit Village Task Force*) y la Autoridad de Desarrollo Económico, donde este tiene sus inversiones. Plazo: Actividad en curso.

El estado proporcionará asesoría sobre vivienda y promoverá las comunidades de desarrollo de uso mixto y de ingreso mixto en todo el Estado para ayudar a las familias de ingresos bajos a mudarse a vecindarios que ofrezcan un mejor acceso a oportunidades laborales, mejores escuelas, viviendas y transporte público. Plazo: Los esfuerzos de planificación y coordinación se iniciarán en el año fiscal 2017.

La División Estatal de Derechos Civiles (DCR), mediante su Informe de Vivienda Múltiple, continuará identificando e investigando patrones potenciales de discriminación. La Norma del Informe de Vivienda Múltiple exige que los propietarios inmobiliarios con 25 o más unidades para alquiler presenten antes del 31 de enero de cada año, un informe ante el DCR en el cual detallen la composición étnica y racial de sus inquilinos y solicitantes de alquiler durante el año anterior. Más de 3,500 complejos de vivienda múltiple están obligados a presentar informes dentro del marco de esta regulación. El informe ayuda al DCR a identificar los posibles patrones de discriminación en relación a la vivienda e incluye información sobre el grado de acceso que los propietarios les brindan a personas con subvenciones para alquiler de la Sección 8 por discapacidad. Utilizaremos esta información para expandir y llegar a los propietarios inmobiliarios con el fin de educarlos para disminuir los incidentes de discriminación. Plazo: Actividad en curso.

El DCA también planea analizar mediante el DCR la posibilidad de proporcionar capacitación a los propietarios y desarrolladores que presentan una solicitud de los fondos para viviendas que distribuye el Estado. Plazo: Año fiscal estatal 2017.

El Estado seguirá proporcionando, a través de la NJHMFA, información relacionada con la disponibilidad de propiedades en renta asequibles y oportunidades de compra de viviendas en todo el estado mediante el sitio Web del Centro de Recursos de la Vivienda de Nueva Jersey (<http://www.njhousing.gov/>), que: 1) proporciona un recurso en línea para que los administradores inmobiliarios comercialicen unidades en venta y alquiler asequibles en todo el estado; y 2) proporciona un práctico recurso para que los posibles inquilinos ubiquen una vivienda asequible y accesible. Este sitio Web es gratuito; las búsquedas se pueden realizar tanto en inglés como en español. Plazo: Actividad en curso.

El Departamento de Asuntos Comunitarios seguirá monitoreando los proyectos de los beneficiarios y los archivos del programa para garantizar que todos sus fondos de desarrollo comunitario y de viviendas proporcionen beneficios y oportunidades a los residentes independientemente de su raza, color, religión, sexo, discapacidad, situación familiar y nacionalidad. Plazo: Actividad en curso.