

TAKING BACK LAWRENCE:

Tactics and tools for Improving Registration, Compliance and Enforcement of
Abandoned and Foreclosed Properties

RETOMANDO LAWRENCE:

Tácticas y herramientas para mejorar la registración y el cumplimiento con la
ordenanza #5-2008 de las propiedades inmuebles abandonadas o cuyas
hipotecas hayan sido ejecutadas



First meeting with community partners and other local leaders, Lawrence Heritage State Park, October 20, 2010.
Primer reunión con socios de la comunidad y otros líderes locales, en el Lawrence Heritage State Park, el 20 de octubre de 2010.

*The English version begins on the next page.
La versión en español comienza después de la página número 45.*



2010 Practicum Report

TAKING BACK LAWRENCE: Tactics and Tools for Improving Registration, Compliance and Enforcement of Abandoned and Foreclosed Properties



First meeting with community partners and other local leaders, Lawrence Heritage State Park, October 20, 2010.

Student Participants:

Huma Gupta, YeSeul Kim, Patricia Molina, Giacomo Neri,
Eric Schultheis, Najah Shakir, Kathleen Thornton

Teaching Staff:

Dr. Lorlene Hoyt, Polina Bakhteiarov, Jeffrey Juarez

SPECIAL THANKS

Practicum participants would like to thank their primary partners for 2010 – Mayor William Lantigua, James Barnes, Patrick Blanchette, and Peter Blanchette – for their commitment to sustained engagement. It makes the MIT@Lawrence Partnership possible.

Team members would also like to acknowledge the MIT Department of Urban Studies and Planning, along with the MIT Community Innovators

Professor Lorlene Hoyt, Teaching Assistants Jeffrey Juarez and Polina Bakhteiarov, Primary Partners Jim Barnes and Patrick Blanchette, as well as all of our key partners in Lawrence and especially Peter Blanchette.

Their support of the City of Lawrence and commitment to sustained engagement makes the MIT@Lawrence partnership possible.

TAKING BACK LAWRENCE

2 SPECIAL THANKS

Section 1. EXECUTIVE SUMMARY

5	1.1 HISTORY OF THE MIT@LAWRENCE PRACTICUM
5	1.2 FORECLOSURE IN LAWRENCE, MASSACHUSETTS
6	1.3 PROJECT SUMMARY
6	1.4 METHODOLOGY
6	1.4.1 INTERVIEWS
6	1.4.2 MEETING WITH LAWRENCE FAMILY DEVELOPMENT CHARTER SCHOOL (LFDCS) STUDENTS
7	1.4.3 FIELD SURVEY OF REAL ESTATE OWNED (REO) PROPERTIES
7	1.4.4 MAPS, CHARTS, AND A COMPREHENSIVE DATABASE
7	1.4.5 SUSTAINED COMMUNITY ENGAGEMENT
8	1.5 KEY FINDINGS

Section 2. REO PROPERTY TRENDS IN LAWRENCE, MA

10	2.1 SUMMARY
10	2.2 FINDINGS
10	2.2.1 REO PROPERTY CLUSTERS IN NORTH LAWRENCE
10	2.2.2 LONG-TERM REO PROPERTIES CLUSTER IN NORTH LAWRENCE
13	2.2.4. CITY REO PROPERTIES DISPROPORTIONATELY AFFECT RENTERS

Section 3. UNDERSTANDING THE ORDINANCE

17	3.1 SUMMARY
17	3.3 DEFINITIONS
17	3.4 COMPLIANCE RESPONSIBILITIES
18	3.5 RESPONSIBLE PARTIES
18	3.6 ENFORCEMENT
18	3.7 CONSEQUENCES

Section 4. ANALYSIS OF REGISTRATION PROCESS

19	4.1 SUMMARY
19	4.2 FINDINGS
19	4.2.1 REGISTRATION FORM
20	4.2.2 IRREGULAR PATTERNS OF REGISTRATION: LATE REGISTRATION-REACTION TO COMPLAINT SCENARIO
21	4.2.3 IRREGULAR PATTERNS OF REGISTRATION: LAST MINUTE REGISTRATION SCENARIO

Section 5. COMPLIANCE WITH THE ORDINANCE

- 22 5.1 SUMMARY
- 22 5.2 FINDINGS
- 22 5.2.1 SIGN POSTING
- 22 5.2.2 INSPECTION
- 22 5.2.3 ANNUAL REGISTRATION
- 22 5.2.4 NOTIFICATION OF CHANGE IN OWNERSHIP

Section 6. ANALYSIS OF THE ENFORCEMENT OF THE ORDINANCE

- 23 6.1 SUMMARY
- 24 6.2 FINDINGS
- 24 6.2.1 INCONSISTENT FINING
- 24 6.2.2 INEFFICIENT COLLECTION AND PROCESSING OF FINES

Section 7. RECOMMENDATIONS FOR IMPROVING REGISTRATION, COMPLIANCE, & ENFORCEMENT OF THE ORDINANCE

- 26 7.1 SUMMARY
- 26 7.2 RECOMMENDATION #1 - NEW REGISTRATION PACKET
- 29 7.3 RECOMMENDATION #2 - MONTHLY EXPORT OF CITIZEN'S HOUSING AND PLANNING ASSOCIATION (CHAPA) DATA
- 29 7.4 RECOMMENDATION #3 - E-TICKETING
- 29 7.5 RECOMMENDATION #4 - BEST PRACTICES
- 29 7.5.1 EFFORTS IN BOSTON
- 30 7.5.2 EFFORTS IN LOWELL

Section 8. REFLECTION & SUGGESTIONS FOR FUTURE PRACTICUM PARTICIPANTS

- 31 8.1 SUMMARY
- 31 8.2 RECOMMENDATIONS FOR FUTURE PRACTICA
- 31 8.2.1 DEFINE SCOPE AND FEASIBILITY
- 31 8.2.2 COMMUNITY PARTNERS AS SOURCES OF EXPERT KNOWLEDGE
- 32 8.2.3 MIXED METHODOLOGIES
- 32 8.2.4 MAINTAIN CONTINUITY
- 32 8.2.5 COLLABORATIVE MINDSET

APPENDIX A: SOURCES OF DATA FOR SECTION 2

APPENDIX B: CONTACT INFORMATION

APPENDIX C: PEOPLE AND GROUPS INVOLVED

APPENDIX D: INTEGRAL TEXT OF THE ORDINANCE #5-2008

APPENDIX E: INTERVIEW NOTES

Section 1.

EXECUTIVE SUMMARY

1.1 HISTORY OF THE MIT@LAWRENCE PRACTICUM

The MIT@Lawrence practicum began in 2002 and is one part of an ongoing partnership between MIT, the City of Lawrence, and several community-based organizations in Lawrence. Every year, the practicum students have worked together with community partners in Lawrence to tackle a different challenge, with problems ranging from flooding and foreclosures in the Arlington neighborhood in 2007, to revitalizing neglected canals and alleyways in the spring of 2010. This year's practicum focused on city-wide strategies for managing Real Estate Owned (REO) properties.

1.2 FORECLOSURE CRISIS IN LAWRENCE, MA

The City of Lawrence has suffered from several waves of foreclosures and abandoned properties over the past three decades. The current, nationwide foreclosure crisis has hit the City particularly hard, ranking Lawrence twelfth among the Commonwealth's top 20 most distressed neighborhoods according to the Boston Globe. In fact, the Massachusetts Housing Partnership reports 27.5 foreclosed or distressed properties per every thousand people. ([source: http://www.boston.com/business/personalfinance/articles/2010/11/11/foreclosures_rise_in_suburbs_rural_areas/](http://www.boston.com/business/personalfinance/articles/2010/11/11/foreclosures_rise_in_suburbs_rural_areas/))

The City of Lawrence has been utilizing a variety of tactics to address the foreclosure crisis, including foreclosure prevention counseling and federal Neighborhood Stabilization Program (NSP) grants. In addition, the City has undertaken legal measures to improve the maintenance of real estate owned properties. In March 2008, the Lawrence City Council passed Ordinance #5-2008 entitled "Regulating the Maintenance of Abandoned and Foreclosing Residential Properties" (hereafter referred to as the 'Ordinance'), which required REO property holders to register each property with the City of Lawrence's Inspectional Services Department (hereafter referred to as "Inspectional Services"). The purpose of the Ordinance is to hold property managers and mortgage owners accountable for the condition and safety of their properties because research shows that such properties are vulnerable to vandalism and illegal occupancy, drive down property

values, decrease local tax revenues, and require additional public services such as police and fire protection.

1.3 PROJECT SUMMARY

Fall 2010 practicum participants worked with key partners in Lawrence to understand the current scope of foreclosures and REO properties in Lawrence, existing patterns among REO properties, and the effectiveness of the relatively new Ordinance. This report details those findings, comments on their implications, and offers both short-term and long-term recommendations for potential improvements.

1.4 METHODOLOGY

Using the Ordinance and its specific mandate regarding the management of REO properties, the practicum participants used a variety of qualitative and quantitative methods to gather information.

1.4.1 PERSONAL INTERVIEWS

Practicum participants first conducted preliminary interviews with MIT@Lawrence's primary partners, James Barnes of the City's Community Development Department and Patrick Blanchette of the City's Economic Development Department. Based on their referrals, the students launched a second round of interviews with civic leaders and non-profit organizations within Lawrence. These interviews allowed the team to gain a better understanding of the capacity of the various branches of the city government. Moreover, interviews with representatives outside of Lawrence, including students who worked on implementing a similar Ordinance in Boston and private sector actors, such as property management companies and mortgage servicers, helped place the Ordinance into a broader context. With this information, the students created a map of people and groups involved (Appendix C) to understand the relationships between and among the aforementioned people, agencies, and organizations. For a complete list of those interviewed, please turn to Appendix B.

1.4.2 MEETING WITH LAWRENCE FAMILY DEVELOPMENT CHARTER SCHOOL (LFDCS) STUDENTS

Practicum participants also helped foster an exchange of knowledge between the City and campus by hosting four groups of eighth grade students from the Lawrence Family Development Charter School (LFDCS) at MIT on two separate

occasions. The LFDCS students provided useful and poignant insights on their perceptions of abandoned properties and expressed their feelings towards the City government. While none of the students had prior knowledge of the Ordinance, they were able to carry a profound conversation on its merits as well as its flaws following a brief overview of the issue. Practicum participants captured the middle school students' concerns by recording a public service announcement directed and performed by the teenagers. It was an unparalleled opportunity for the practicum participants to view the problem of abandoned properties through the lens of the City's youth.

1.4.3 FIELD SURVEY OF REAL ESTATE OWNED (REO) PROPERTIES

A group of five practicum participants made an effort to familiarize themselves with the City of Lawrence while conducting a field survey of REO properties. The team created and visited a random sample of properties. While on-site, they documented specific characteristics of each property, including signs of occupancy and evidence of registration.

1.4.4 MAPS, CHARTS, AND A COMPREHENSIVE DATABASE

Three practicum participants collected and analyzed quantitative data. Information on REO properties in Lawrence was gathered from Inspectional Services, the Police and Fire Departments, and the Citizen's Housing and Planning Association (CHAPA). Team members integrated this information to create a comprehensive database of REO properties in Lawrence that showed an array of relevant information for each individual property. Charts interpreting the raw data can be found in (["Section 2." on page 10](#)) The data were then analyzed and converted into charts and maps. These visual representations were used to help both students and community partners understand the scope and spatial implications of the REO crisis.

1.4.5 SUSTAINED COMMUNITY ENGAGEMENT

In line with MIT@Lawrence's action-research approach, the team was committed to engaging the community throughout the process by hosting a series of participatory community meetings which were attended by MIT faculty, staff, students, alumni as well as community partners and prospective MIT students. The first meeting was an informal working session in Lawrence where practicum participants received feedback from community partners regarding their preliminary analysis and potential next steps.

At the second meeting, which was hosted on the MIT campus, practicum

participants reported back to community partners. Charts, maps, and diagrams were created and shared with partners to illuminate REO trends.

At the end of the semester, a final public presentation was held in Lawrence. The presentation was well attended and Mayor Lantigua made opening and closing comments. The Mayor and his administration expressed their gratitude for the practical, yet innovative, recommendations and noted that many student recommendations would soon be implemented.

1.5 KEY FINDINGS

1) Practicum students found that, while the foreclosure crisis has impacted every neighborhood in Lawrence, foreclosures and REO properties in South Lawrence are more likely to be turned over by the private real estate market than those North of the Merrimack River. Meanwhile, the trends in North Lawrence illustrate that

A. There is a higher concentration of REO properties overall,

B. These properties have a greater risk of becoming “long-term”* REO properties, which carries a greater risk of declining value and physical integrity for properties.

**Long-term defined as longer than an eleven month period.*

2) Multi-family REO properties outnumber those that are single-family by a ratio of more than two-to-one, and five out of every six housing units are rental units. This suggests that more tenants are impacted by the foreclosure of REO properties than home owners. Tenants are also at risk for illegal Cash for Keys schemes (in which landlords attempt to pay tenants cash in exchange for vacating the rental unit) and, when they stay in their unit, they have drastically limited access to landlords. As a result, issues such as back-rent and repairs that might otherwise be swiftly and easily remedied must be handled in a protracted process involving several city agencies.

3) There are more than 80 separate holders of REO properties, including federal agencies such as Fannie Mae, Freddie Mac, and HUD. While several holders have many properties, more than thirty separate REO owners are responsible for fewer than five REO properties each. The City of Lawrence must therefore address three separate constituencies: banks with a large number of REO properties in Lawrence, banks with two or fewer REO properties in Lawrence, and federal agencies.

4) Registration of REO properties is widespread, but incomplete. Every neighborhood has at least one registered REO property, but no neighborhood has every REO property registered. Similarly, nearly all holders of properties have at least one registered property, but no holder has registered all of their properties. The City of Lawrence is missing out on opportunities to generate revenue and also allowing holders and servicers to take advantage of loopholes, therefore diminishing the effectiveness of the Ordinance.

5) Compliance with the registration timeline and signage requirements is also inconsistent and non-uniform. This is not only a safety risk, but it is also a missed opportunity for City Hall to communicate the purpose of the Ordinance to the public and engage residents in proactive monitoring of REO properties.

6) Information on the status and condition of REO properties exists in different formats and types within various agencies across Lawrence. However, there is no central data source that encompasses all of this information. City agencies are therefore forced to deal with inefficiencies and redundancies in their processes, costing valuable resources such as time and money. These issues, coupled with budgetary restrictions, force agencies to take actions that are reactive rather than proactive.

Section 2. TRENDS OF REO PROPERTIES IN LAWRENCE, MA

2.1 SUMMARY

REO properties are scattered throughout the City of Lawrence in alarmingly large numbers as a result of the national foreclosure and housing crisis. As of October 31, 2010, the CHAPA database showed that there were 149 REO properties. These properties represent approximately 300 housing units. In more practical terms, the number of REOs adds substantial stress to the City's neighborhood health, creates public safety challenges, and poses a threat to adjacent properties.

2.2 FINDINGS

The following charts and maps visually depict the practicum participants' key findings. They may be useful for the City to refer to when making decisions regarding the allocation of resources. Please note that the sources of the data are found in "APPENDIX A: Sources of Data for Section 2" on page 32.

2.2.1 REO PROPERTIES CLUSTER IN NORTH LAWRENCE

(Map 1)

While REO properties exist in every City neighborhood, they tend to cluster in North Lawrence. As seen in Map 1, REO housing units account for as much as 5% of the total number of housing units within the Arlington and the North Common neighborhoods.

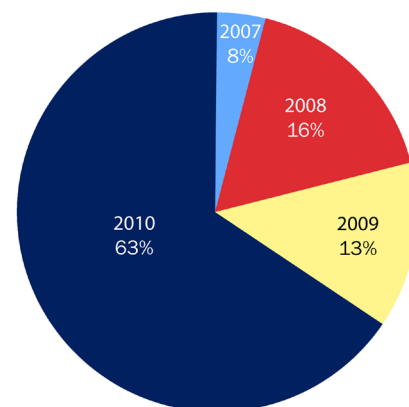
2.2.2 LONG-TERM REO PROPERTY CLUSTERS IN NORTH LAWRENCE

(Map 2, Chart 1)

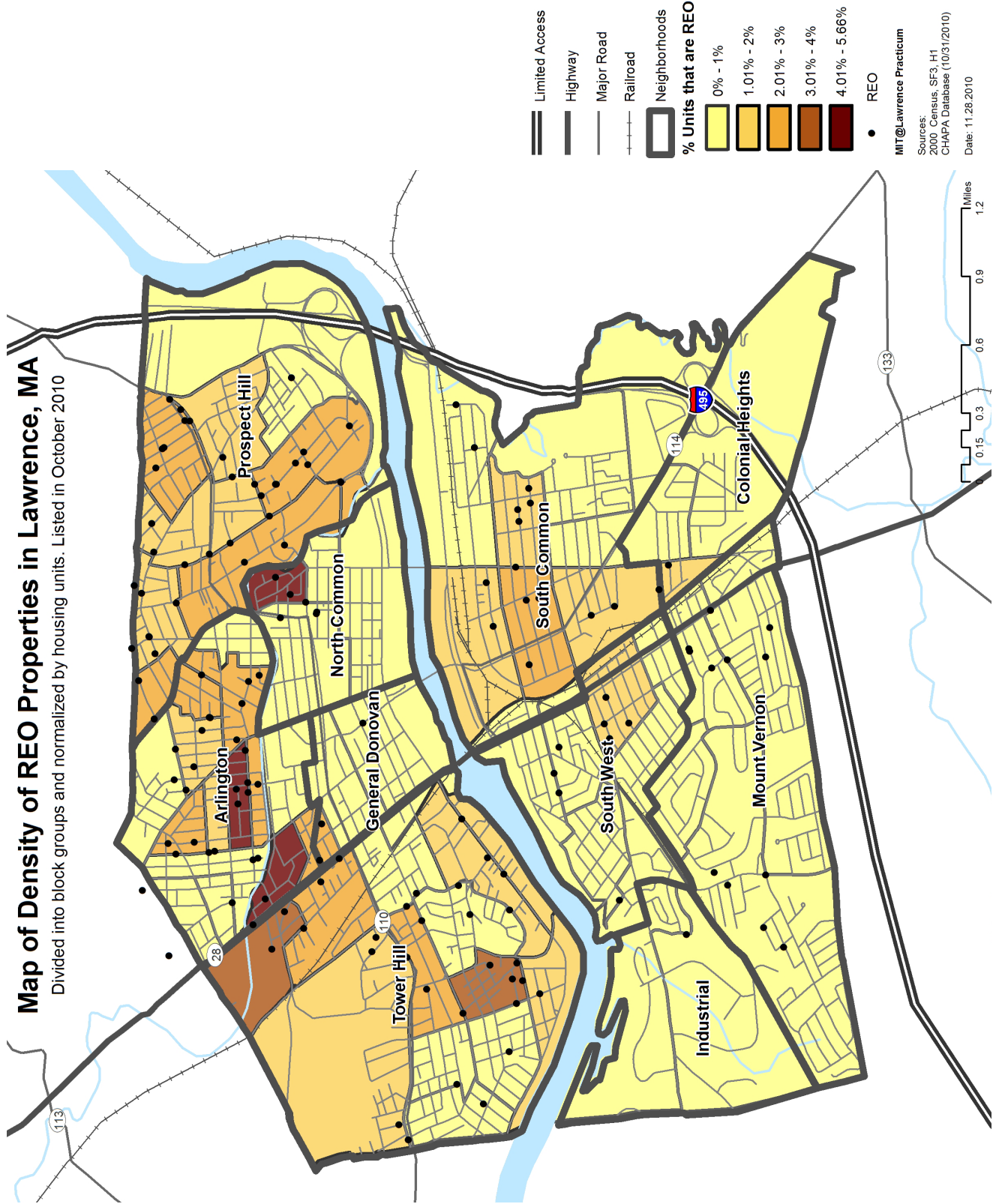
Properties that have been in REO status for an extended period of time pose an increased risk to public safety and raise greater concerns about property maintenance. In this study, an REO property is defined as 'long-term' if it had been in real estate owned status for more than 11 months (foreclosed before January 2010). While the majority have been REO properties for less than a year, long-term REOs accounted for one third of all REO properties – and nearly half of all REO housing units – as of October, 2010. Such properties were found to cluster in several areas of the Arlington and North Common neighborhoods

2.2.3. REO PROPERTIES ARE HELD BY A VARIETY OF OWNERS

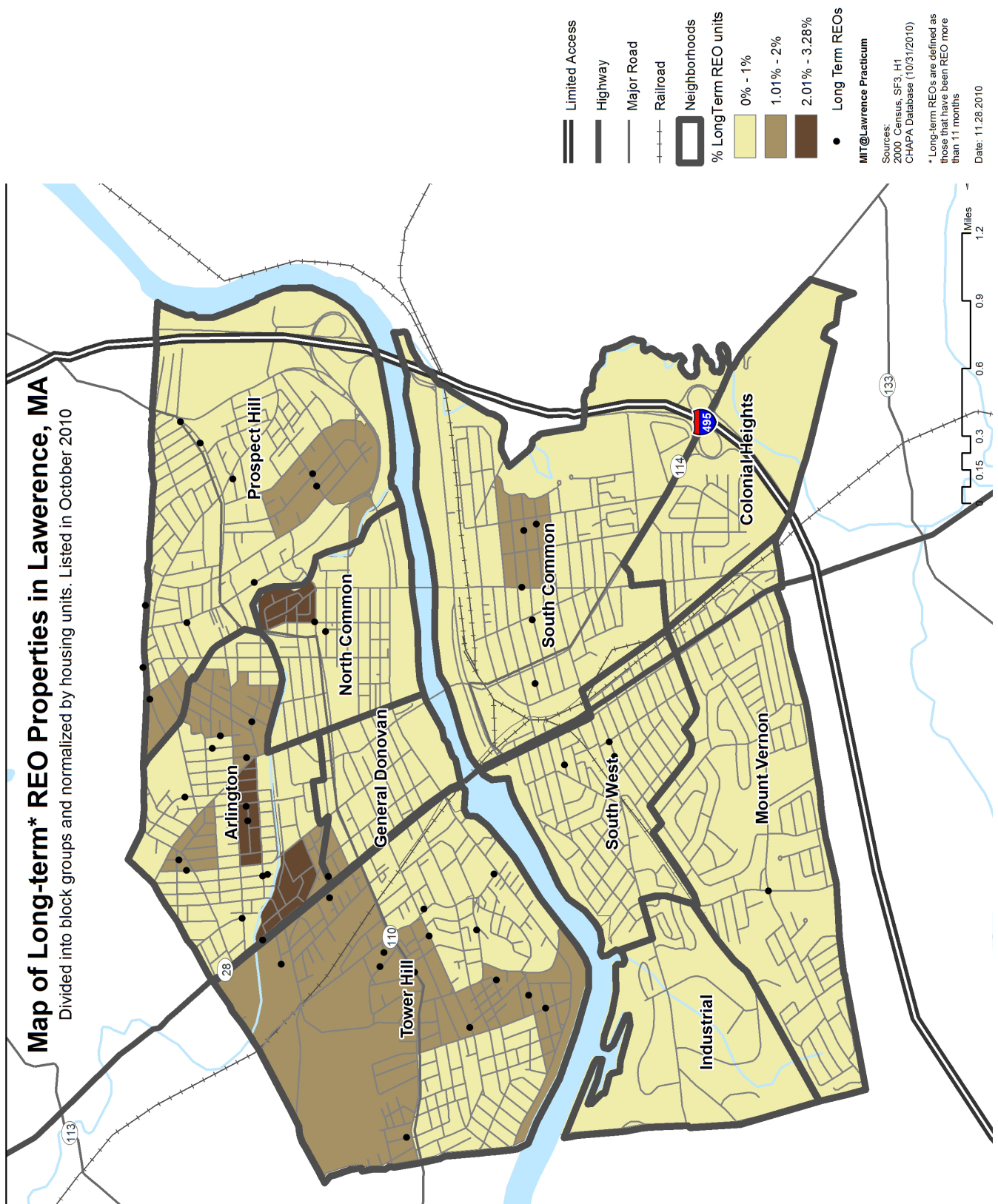
CHART 1



MAP 1



MAP 2



(Chart 2 and 3, Map 3)

A small group of owners and servicers are responsible for multiple REO properties. Major owners include Fannie Mae, Deutsche Bank, Wells Fargo and Freddie Mac, while major servicing companies are BAC Home Loans Servicing, Popular Mortgage Servicing, and Select Portfolio Servicing. However, many REO properties are owned and have mortgages serviced by organizations that hold two or fewer properties. The prevalence of these single REO property owners and mortgage servicers creates communication and enforcement obstacles for the City.

This section also includes a map that details the locations of properties that are owned by public institutions, such as the Department of Housing and Urban Development (HUD), Fannie Mae, and Freddie Mac. This map will assist the City in its outreach efforts to engage public owners of REO properties.

2.2.4. REO PROPERTIES DISPROPORTIONATELY AFFECT RENTERS

(Chart 4)

Although there are both single and multi-family REO properties in the City, REO properties disproportionately affect renters. Approximately 80% of current REO housing units are rental units (250 unit). Roughly speaking, for every single-family REO unit there are four multi-family REO units.

CHART 4

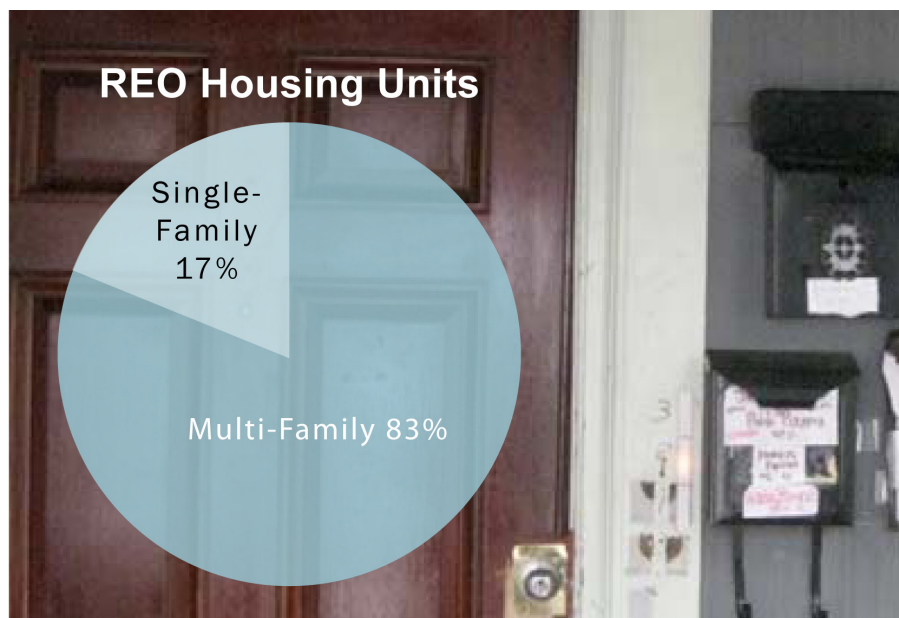


CHART 2

CHART 2 REO Properties by Owner
also shows rates of registration

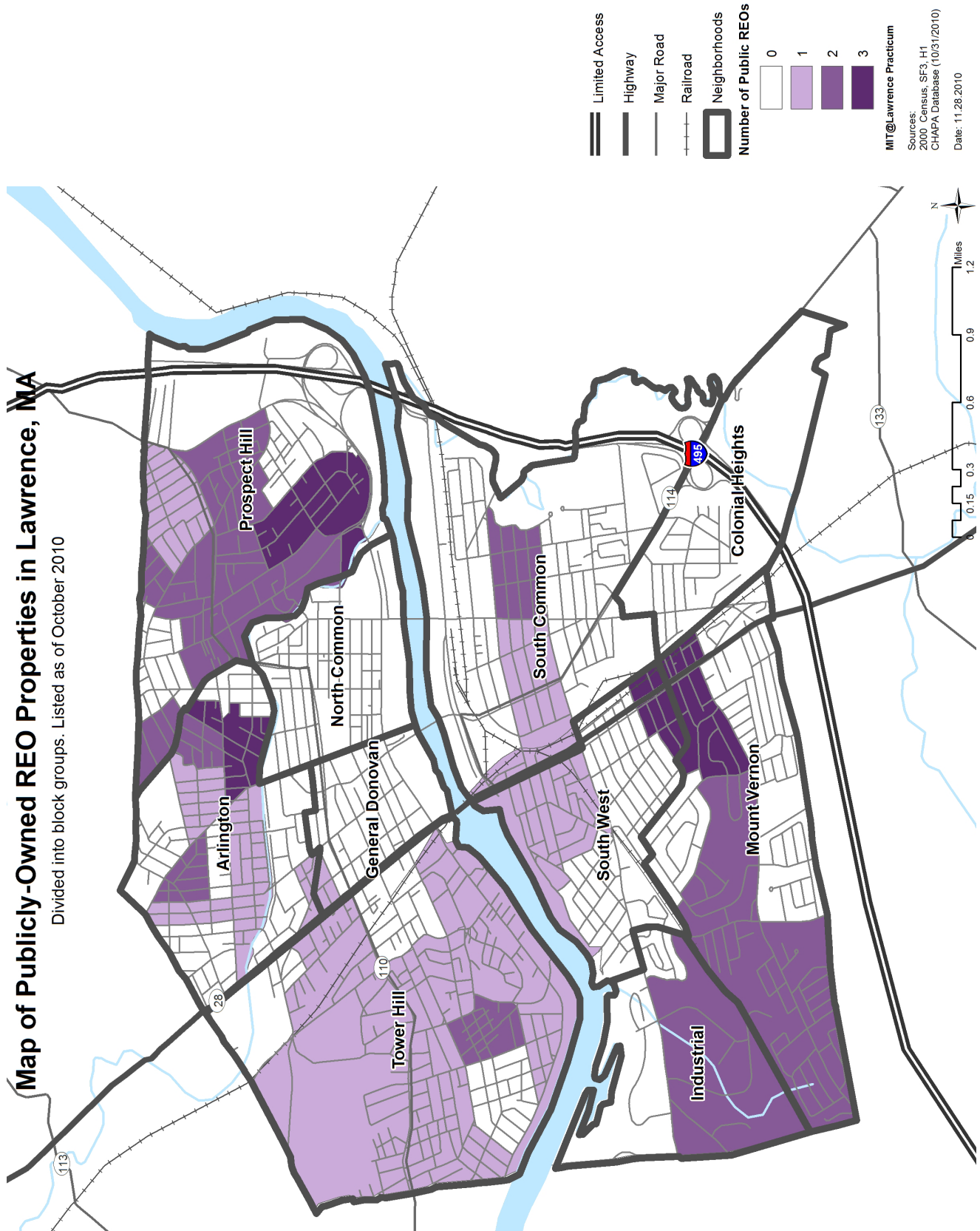


CHART 3

REO Properties by Mortgage Servicer
also shows rates of registration



MAP 3



Section 3. UNDERSTANDING THE ORDINANCE

3.1 SUMMARY

Once practicum participants understood the current state of REO properties outlined in the previous section, the practicum participants investigated the effectiveness of the Ordinance. In this section, the practicum participants have synthesized the main points of the Ordinance, which were used to inform recommendations aimed at improving its rate of compliance, registration, and enforcement. To view the complete version of the Ordinance, please see “APPENDIX D: INTEGRAL TEXT OF THE Ordinance #5-2008” on page 38

3.2 PURPOSE OF THE ORDINANCE

The purpose of the Ordinance is to hold owners of abandoned and foreclosing properties accountable by requiring that they maintain their properties, in order to “prevent blighted and unsecured residences.”

3.3 DEFINITIONS

Due to the legal nature of the document, the Ordinance clarifies any terms that might otherwise be left open to interpretation.

3.4 COMPLIANCE RESPONSIBILITIES

Registration forms and the registration fee of one hundred dollars (\$100.00) must be received within seven days of abandonment or the initiation of the foreclosure process.

All registrations must state the individual owner’s or agent’s phone number and mailing address located within the commonwealth. The mailing address may not be a P.O. Box.

This registration must certify that the property was inspected and identify whether the property is abandoned.

The registration must designate a local individual or local property management company responsible for the securing and maintenance of the property.

Once the property is no longer abandoned, or is sold, the owner must provide proof of sale or written notice of occupancy to the commissioner of the City's Inspectional Services Department.

Subsequent registration forms and fees are due January 1st of each year and must certify whether the foreclosing and/or foreclosed property remains abandoned or not.

The property must contain a sign with the name and twenty-four (24 hour) contact phone number of the local individual or property management company responsible for maintenance.

3.5 RESPONSIBLE PARTIES

All owners must register abandoned and/or foreclosing residential properties with the Commissioner of Inspectional Services.

3.6 ENFORCEMENT

Inspectional Services is mandated to inspect properties for compliance with Ordinance regulations and to issue citations for any violations. Abandoned properties must be inspected by Inspectional Services on a monthly basis for the duration of the abandonment.

3.7 CONSEQUENCES

Failure to initially register with the commissioner is punishable by a fine of three hundred dollars (\$300.00).

Failure to properly identify the name of the local individual or property management company is punishable by a fine of three hundred dollars (\$300.00) per day.

Failure to maintain the property is punishable by a fine of three hundred dollars (\$300.00) for each month the property is not maintained.
basis for the duration of the abandonment.

Section 4. ANALYSIS OF REGISTRATION PROCESS

4.1 SUMMARY

Under the current system, REO property owners or their representatives (which can include lawyers, property managers and realtors) have the option to register each REO property in-person at Inspectional Services, or they may contact the department via email or phone to request the registration form.

The existing registration packet consists of the registration form and a copy of the Ordinance (see Registration Form page). As written, the Ordinance requires that registrants provide basic information on the property, owner, and a property manager who is located within twenty miles of the REO property. Yet many registrants do not provide full information and therefore the City does not have the data it needs for every registered property.

The existing system has no feedback mechanism to confirm that the information provided is accurate. Registration currently amounts to the provision of basic information and payment of a \$100 per property fee.

4.2 FINDINGS

4.2.1 REGISTRATION FORM

The current registration form asks the registrant for the basic information needed to identify the REO property, owner, and property manager. However, properties are often registered without the provision of key information, and registrants are not made fully aware of the scope of their obligations under the Ordinance. Moreover, there are two means by which properties are registered. Each highlights the reactive nature of the registration process.

Inspectional Services Department, City of Lawrence Massachusetts
BOARD OF HEALTH
TOBACCO CONTROL PROGRAM
WEIGHTS AND MEASURES
PUBLIC HEALTH
CODE ENFORCEMENT BUILDING

Current
Registration
Form



Tel: (978) 620-3130
Fax: (978) 722-0320

Building Commissioner
COMMISSIONER
ABANDONED AND OR FORECLOSED

RESIDENTIAL PROPERTY REGISTRATION

PROPERTY ADDRESS: _____ Ref # _____
DATE: _____, 2010
OWNER'S NAME: _____
OWNER ADDRESS: _____
STREET CITY
STATE ZIP CODE
OFFICER OF BANK OR CORPORATION: _____ NAME PHONE #
STATE ZIP CODE
LOCAL PROPERTY MANAGER: _____ NAME PHONE #
* MUST LIST A CONTACT
PROPERTY MANAGER ADDRESS: _____ STREET CITY
FEE \$100.00 DATE PAID: ____/____/____ Rec. By: _____
REGISTRATION MUST BE RENEWED JANUARY 1ST OF EACH YEAR. P.O. BOX NOT ACCEPTABLE AS A STREET ADDRESS.
LOCAL PROPERTY OFFICE MANAGER MUST BE WITHIN 20 MILES OF PROPERTY IN QUESTION.

ABANDONED AND OR FORECLOSED RESIDENTIAL PROPERTY REGISTRATION RECEIPT

ADDRESS: _____ DATE OF REGISTRATION ____/____/____ Ref # _____
DATE PAID: _____ RECEIVED BY: _____
FEE \$ 100.00 PER BUILDING NON-REFUNDABLE, REGISTRATION GOOD FOR 1 YEAR ONLY. CHECK OR MONEY ORDER ONLY MADE OUT TO THE CITY OF LAWRENCE.

- ← Required fields are not indicated.
- ← Does not mention of requirement to post sign.
- ← No place to indicate whether property is currently vacant, and if so, if it is secured.
- ← The fine print buries important details.
- ← Doesn't ask registrant to sign to indicate she/he has read the ordinance and understands his/her obligations.

4.2.2 IRREGULAR PATTERNS OF REGISTRATION: LATE REGISTRATION-REACTION TO COMPLAINT SCENARIO



1. PHONE COMPLAINTS RECORDED



2. EMPLOYEES REVIEW COMPLAINT



3. INSPECTOR LOOKS FOR REG. RECORD



4. NO RECORD, INSPECTS PROPERTY



5. INSPECTOR ISSUES CITATION



6. AWAIT REGISTRATION & FINE



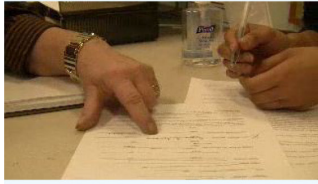
7. IF NO RESPONSE, INVOLVE COURT

In this instance, registration is initiated due to a phone or in-person complaint that is called into Inspectional Services. The particulars of the complaint will be recorded, reviewed, and forwarded to an inspector. If there are no registration records for the property, the inspector will follow up by attempting to identify the party responsible for the property or, in most cases, with a site visit.

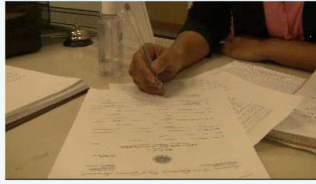
The inspector's visit may result in citations for violations of health and sanitary codes. The inspector will also record a violation for failure to register under the "Other" category. While this sort of violation is meant to be assessed as a \$100 fee, along with a fine of \$300 per day, violators are often charged only the fee. A citation for the full amount for all violations is sent to the responsible party via mail, and Inspectional Services will wait for a response.

If the fines are not paid (generally, within the month), the inspector will conduct a follow-up and file proceedings with housing court. The prosecutor takes the lead in recovering fees and fines in a process that may take months.

4.2.3 IRREGULAR PATTERNS OF REGISTRATION: LAST MINUTE REGISTRATION SCENARIO



1. PERSON ASKS FOR REG FORM. NEED TO REGISTER BEFORE GETTING SMOKE INSPECTION ON PROPERTY.



2. PERSON FILLS OUT REGISTRATION FORM



3. CLERK RETURNS STAMPED COPY



4. REGISTRATION COPY FILED, BUT PROPERTY WAS JUST SOLD TO NEW OWNER, REGISTRATION INVALID.

The sale of a property in REO status – either to an individual or another lender – requires a smoke alarm inspection. Before conducting an inspection on an REO property, the Fire Department requires proof of registration in compliance with the Ordinance.

Many REO property holders are unaware of this requirement until the days (or hours) preceding the sale, and thus end up making last-minute trips to Inspectional Services. Again, this violation could result in the \$100 fee as well as a \$300 fine per day, but violators are commonly charged only \$100.

Since this is a last-minute registration, the information entered on the registration form becomes invalid upon sale of the property. This creates excessive paper work and use of man power to collect information that quickly becomes outdated and incorrect.

Section 5. COMPLIANCE WITH THE ORDINANCE

5.1 SUMMARY

The Ordinance requires registrants to:

- Post a sign on their property with contact details for the property manager
- Conduct monthly inspections of the property to ensure it remains up to health and safety code
- Renew their property annually
- Notify Inspectional Services when there is a change in ownership

5.2 FINDINGS

5.2.1 SIGN POSTING

In a field survey of 42 randomly selected REO properties, practicum participants found very few properties had posted signs with contact details. The most common type of sign found on REO properties belonged to realtors or lawn care companies. Registered properties were no more likely to have signs than unregistered properties. This indicates a lack of awareness about the sign requirement in the Ordinance.

5.2.2 INSPECTION

Registration records have no information regarding inspections. This part of the Ordinance is not addressed or enforced.

5.2.3 ANNUAL REGISTRATION

Property registrations are valid through December 31 of the year of registration. All properties that are still in REO status as of January 1 must renew their registration. Many property managers renew their registrations, but many fail to do so.

5.2.4 NOTIFICATION OF CHANGE IN OWNERSHIP

Registrants are required to notify Inspectional Services once their property has changed ownership. However, Inspectional Services rarely receives information regarding ownership changes and therefore records are often out of date.

Section 6. ANALYSIS OF THE ENFORCEMENT OF THE ORDINANCE

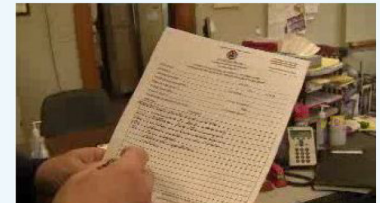


1. Phone complaint recorded.

2. **Inspector** notified, inspector checks for any existing records on property.

3. **Inspector** visits property. If occupied but no one is home, leaves note. Conducts inspection.

4. Writes citation, could include fines under Ord. 5-2008. If unregistered property, owner or property manager must pay \$100 Fee + \$300 fine. Mails citation.



5. **Inspector** writes report of inspection. Could include fines under Ord. 5-2008.

6. Awaits response from owner or property manager and/or mailed fines in response to citation.

7. Checks for fines issued received. Often, registration submitted. If fine received, must go to **treasurers** office. IS receives receipt later.

8. If delay in response, then inspector must follow up and involve **housing court**.

6.1 SUMMARY

As stated in the Ordinance, enforcement is under the jurisdiction of Inspectional Services, which is charged with fining non-compliant REO property holders in one of the two following situations. First, if an inspector during a visit to an abandoned and/or foreclosed property comes across an unregistered property, the inspector will issue a citation under the Ordinance. The second situation occurs when an individual comes in for a last-minute registration to complete a sale of the property. Fining is thus inconsistent and difficult to keep track of due to the involvement of various agencies, the accompanying long paper trail and

the lengthy time period for processing fines.

6.2 FINDINGS

6.2.1 INCONSISTENT FINING

As noted, many violations could result in fines of \$300 per day, but are not charged accordingly. If fines were charged for REO property holders in violation as of October 31, 2010, the City could capture more than \$35,000 in revenue. Full fining would have yielded even higher amounts.

While fines are a significant untapped revenue stream, there is concern that fully enforcing this fining structure is excessive and not the main objective of the Ordinance. Moving forward, the City may consider revising the Ordinance to more accurately reflect current fining practices.

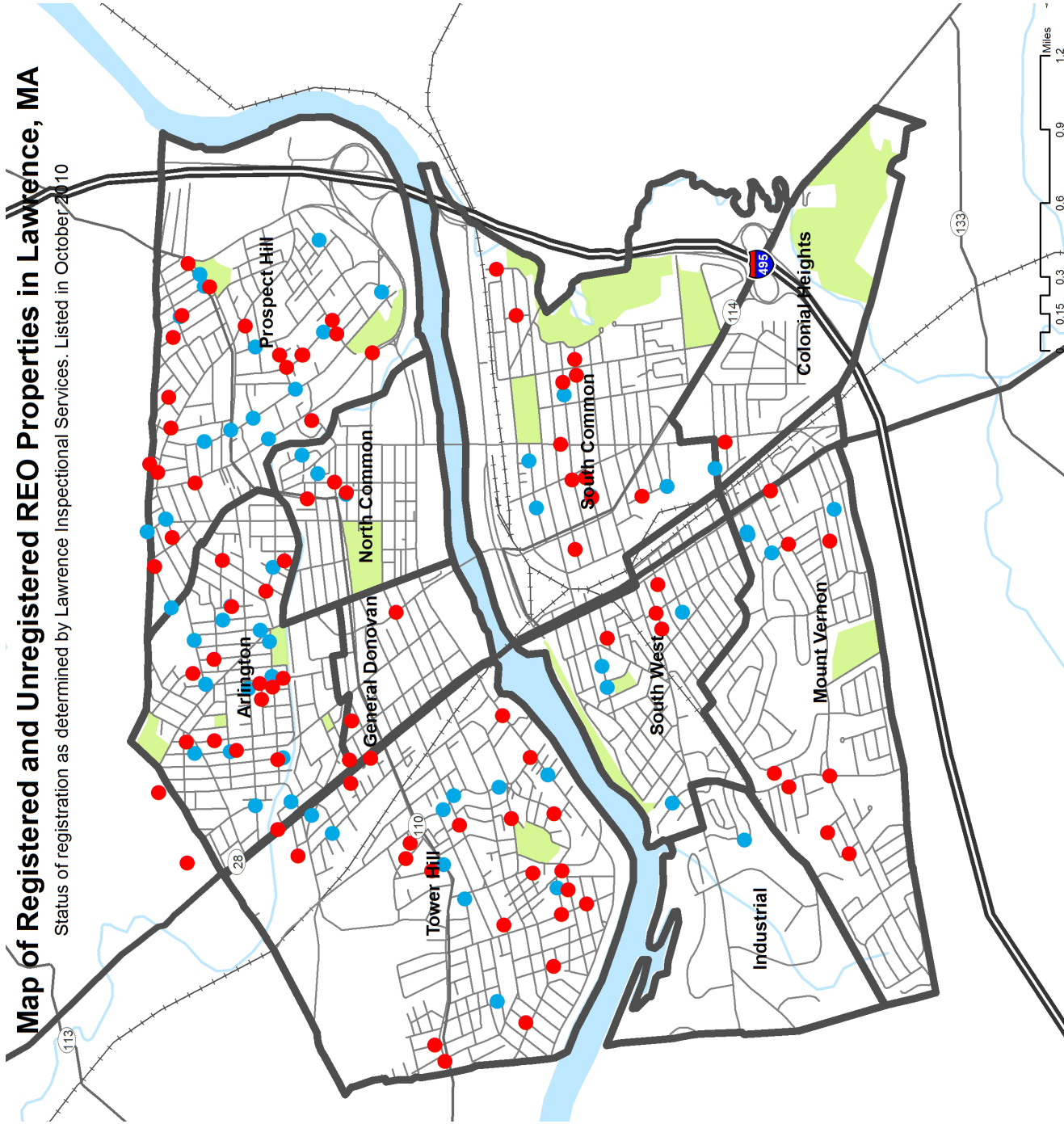
6.2.2 INEFFICIENT COLLECTION AND PROCESSING OF FINES

The collection and processing of fines involves several agencies, including Inspectional Services, Treasurer's Office, and Housing Court. The involvement of several agencies creates additional steps which can delay the process of issuing and collecting fines.

MAP 4

Map of Registered and Unregistered REO Properties in Lawrence, MA

Status of registration as determined by Lawrence Inspectional Services. Listed in October 2010



- Limited Access
- Highway
- Major Road
- Railroad
- Parks
- Neighborhoods
- REOs
- Registered (58)
- Not Reg. (89)
- MIT@Lawrence Practicum
- Sources: 2000 Census, SF3, H1
- CHAPA Database (10/31/2010)
- Date: 11/28/2010

Section 7. **RECOMMENDATIONS ON IMPROVING REGISTRATION, COMPLIANCE, & ENFORCEMENT OF THE ORDINANCE**

7.1 SUMMARY

The team suggested three main changes to the registration process: a new bi-lingual registration packet, a monthly download from the CHAPA database, and monthly to new REO property holders. These recommendations will allow the registration process to become more streamlined and make property holders aware of their responsibilities in a more timely manner. This means that the City can spend less time on reactive registration and fining, which opens up time to focus on other issues. Increased registration also means that there is more accurate information available for city agencies to access in case tenants have concerns or there is an emergency. Property managers benefit because they can avoid fines and complaints. Community members are able to rest assured that the abandoned / foreclosed properties in their neighborhood will not fall into disrepair and become neighborhood hazards.

7.2 RECOMMENDATION #1 - NEW REGISTRATION PACKET

The new registration packet will include:

CHECKLIST OF KEY POINTS IN THE ORDINANCE

Ensures that the registrant is informed of all of the key components of the Ordinance dealing with compliance.

COMPLETE COPY OF THE ORDINANCE

Included to insure that the registrant has access to the actual Ordinance and therefore cannot claim that he or she did not know about its rules and regulations.

SIGN TO BE FILLED OUT AND POSTED ON THE PROPERTY

Standardized so that it can become a recognizable document for property owners, city agencies, and Lawrence residents.

Does not include any language that would cause people to stigmatize the properties.

Lists number for Inspectional Services it lets community members know that the City Government is trying to pro-actively address this issue.

REGISTRATION FORM TO BE SENT TO THE INSPECTIONAL SERVICES DEPARTMENT ALONG WITH REGISTRATION FEE

Contains fields that require the registrant to sign saying that they understand that they must comply with various parts of the Ordinance such as posting the sign, having the property inspected, and renewing the registration each year on January 1.

1. Use newly designed **bilingual registration packet** which can be made available via internet, fax, or at City Hall. It will include:

1. **Check list** of key points in ordinance.
2. **Ordinance** copy.
3. **Sign** to be posted.
4. **Registration form**.

2. Monthly list of REO properties from the CHAPA database.

3. Send letters and Registration Packet monthly to holders of new REO properties to ensure timely registration.

Clearly states that property manager must be within 20 miles of property being registered.

Registrant must confirm they have received sign in the packet so they will post it within 7 days of registration, or can be fined \$300 / day.

Registrant must confirm they have inspected the property to see if it is vacant or occupied. If vacant, they should secure it. They must also agree to know their maintenance obligations under the law.

Registrant must confirm they understand that the registration is only valid until Dec 31, and must be renewed every January.

Registrant must confirm they **understand all** obligations under the ordinance.



HONORABLE MAYOR
WILLIAM LANTIGUA
 INSPECTIONAL SERVICES DEPARTMENT
 BUILDING INSPECTOR - PLUMBING INSPECTOR - FOOD INSPECTOR - HEALTH DEPARTMENT - CODE ENFORCEMENT - WEIGHTS & MEASURES
Peter Blanchette
 Building Commissioner
 Tel: (773) 620-3330
 Fax: (773) 625-8330

**ABANDONED AND/OR FORECLOSED
RESIDENTIAL PROPERTY REGISTRATION**

* Required Fields

PROPERTY ADDRESS*	REF #*	YEAR*
-------------------	--------	-------

OWNER'S NAME*		
OWNER'S ADDRESS* STREET*	STATE*	ZIP CODE*
CITY*		
OFFICER OF BANK OR CORPORATION NAME		
STREET	CITY	STATE
		ZIP CODE
LOCAL PROPERTY MANAGER* NAME*	PHONE NUMBER*	
MUST BE WITHIN 20 MILES OF PROPERTY BEING REGISTERED		
PROPERTY MANAGERS'S ADDRESS	STREET (P.O. BOX NOT ACCEPTABLE)*	
CITY*	STATE*	ZIP CODE*
POSTING SIGN ON REGISTERED PROPERTY* CHECK IF YOU HAVE RECEIVED THE SIGN TO BE FILLED OUT		
I HAVE READ ORDINANCE #6-2008 AND UNDERSTAND MY OBLIGATION TO POST THE ATTACHED SIGN WITH ALL THE REQUIRED INFORMATION ON THE PROPERTY WITHIN 7 DAYS, OR ELSE BE SUBJECT TO A FINE OF \$300 PER DAY.		
INITIAL & DATE HERE*		
INSPECTION OF PROPERTY PRIOR TO REGISTRATION & REGULAR MAINTENANCE* CHECK IF PROPERTY IS CURRENTLY VACANT. IF VACANT, CHECK IF YOU HAVE SECURED THE PROPERTY (E.G. WINDOWS, DOORS).		
I HAVE READ ORDINANCE #6-2008 AND UNDERSTAND MY OBLIGATION TO INSPECT THE PROPERTY AND MAINTAIN IT TO BE SECURE & IN COMPLIANCE WITH ALL APPLICABLE CODES, OR ELSE BE SUBJECT TO A FINE OF \$300 PER DAY.		
INITIAL & DATE HERE*		
ANNUAL REG FEE* DATE PAID* RECORDED BY		
Valid until Dec 31		
I HAVE READ ORDINANCE #6-2008 AND UNDERSTAND MY OBLIGATION TO RENEW THE REGISTRATION OF THIS PROPERTY IN JANUARY EVERY YEAR, OR ELSE BE SUBJECT TO A FINE OF \$300 PER DAY.		
INITIAL & DATE HERE*		
I HAVE READ ORDINANCE #6-2008 AND UNDERSTAND ALL MY OBLIGATIONS AS PER THIS LAW. FAILURE TO ADHERE TO MY OBLIGATIONS WILL RESULT IN HEAVY FINES.		
SIGNATURE*		

- 1. Include sign in Registration Packet to be filled by registrant and posted on the front of property -- either in a window, or laminated on the exterior of the building.**

									
Registered Property Under Ordinance #5-2008									
NAME OF PROPERTY MANAGER 									
PHONE NUMBER									
REGISTRATION DATE									
If the property manager is unreachable contact the Inspection Services Department: (978) 620-3130									

↓ Uniform design with limited number of fields to increase compliance.

↓ Does not mention "Abandoned" or "Foreclosed." Do not want to stigmatize property or encourage illegal activity.

↓ Communicates to community members that the City is proactively addressing the issue.

Registered Property Under Ordinance #5-2008

NAME OF PROPERTY MANAGER

	■
	■

PHONE NUMBER

REGISTRATION DATE

If the property manager is unreachable contact the Inspectional Services Department: (978) 620-3130

→ Uniform design with limited number of fields to increase compliance.

Does not mention “Abandoned” or “Foreclosed.” Do not want to stigmatize property or encourage illegal activity.

Communicates to community members that the City is proactively addressing the issue.

7.3 RECOMMENDATION #2 - MONTHLY EXPORT OF CITIZENS' HOUSING AND PLANNING ASSOCIATION (CHAPA) DATA

Data should be downloaded from the CHAPA database every month so that the list of REO properties is current. When a new property becomes an REO, the owner should be sent a complete registration packet along with a letter that outlines his or her obligations under the Ordinance.

7.4 RECOMMENDATION #3 - E-TICKETING

Currently, the registration process at Inspectional Services is a manual, paper-based system. Many cities (including nearby Lynn, Massachusetts) have made the transition to an e-ticketing system for permitting and inspections. Benefits are felt primarily by contractors and municipal employees, who are able to streamline their processes and are afforded ready access to crucial data.

By switching to an e-ticketing system, Inspectional Services would reduce the amount of hours spent on and inconsistencies with the filing process. While upfront costs range anywhere from \$20,000 to \$70,000 (source: <http://www.dailytidings.com/apps/pbcs.dll/article?AID=/20100706/NEWS02/7060311>) the practicum participants believe that this could be easily financed by collecting fines from delinquent REO property holders.

7.5 RECOMMENDATION #4 - BEST PRACTICES

Cities across America have adopted Vacant Property Registration Ordinances, similar to the Ordinance passed in Boston and later adopted in Lawrence. A list of such municipalities, compiled by the Safeguard Properties, can be found here (<http://mitatlawrence.net/wp-content/uploads/vacantpropertyregistrationOrdinances1.pdf>). There is an existing exchange of information between cities in the Commonwealth of Massachusetts. Inspectional Services Departments in various cities collaborate in an ongoing process to share best practices. The team recommends that officials within city agencies join this consortium and contact the following cities.

7.5.1 EFFORTS IN BOSTON

According to Patrick Blanchette, the Ordinance, was based on one passed by the City of Boston. It appears that the implementation and enforcement of the Ordinance has been quite successful in Boston. The practicum participants found that the Inspectional Services Department in Boston utilizes an online registration

for vacant, foreclosing, or foreclosed properties, found at <http://www.cityofboston.gov/isd/foreclosure/>. The group suggests that the City of Lawrence explore this online form and contact the Boston Inspectional Services Department for more information. They can be reached by phone at 617.635.5300 or via email at ISD@cityofboston.gov

7.5.2 EFFORTS IN LOWELL

The City of Lowell has also passed a similar Ordinance recently. The group suggests that the City of Lawrence contact Kendra Amaral, Deputy Director of the Inspectional Services Department. The office is located 375 Merrimack St. Lowell, MA 01852 and she can be reached at (978) 970-4036.

Section 8. REFLECTIONS & SUGGESTIONS FOR FUTURE PRACTICUM PARTICIPANTS

8.1 SUMMARY

This past semester has been a challenging but rewarding experience for the participants in the MIT@Lawrence practicum. In keeping with the spirit of action research, and with the expectation that the tradition of disseminating knowledge generated during this process will continue, practicum participants would like to share their reflections with future MIT@Lawrence practicum participants.

8.2 RECOMMENDATIONS FOR FUTURE PRACTICA

8.2.1 DEFINE SCOPE AND FEASIBILITY

As with most practica, the task of defining and refining the scope of the project was a major undertaking. Attempts to build consensus around proposed areas of focus and appropriate methodologies – both within the group and with community partners – were a source of confusion and frustration, but also a necessary step in the process. The team quickly decided that understanding and addressing the foreclosure crisis in Lawrence was beyond the scope and feasibility of this group, and eventually found that orienting efforts on one specific aspect of the larger foreclosure issue (in this case, City Ordinance #5-2008) allowed the team to gather relevant information and data. These data were used to produce tactics and new tools for the City.

8.2.2 COMMUNITY PARTNERS AS SOURCES OF EXPERT KNOWLEDGE

The information gathering process mentioned above was crucial to building an understanding of the foreclosure crisis and current state of REO properties in Lawrence; by looking at the situation from a variety of perspectives, the practicum participants were able to understand the issue more fully and begin to see the connections between various individuals and organizations. These relationships were visually represented in a diagram which helped practicum participants and community partners understand the dynamics and relationships between and among the relevant parties. While this was a key exercise for building the knowledge base of this semester's practicum participants, the process also had more long-term implications. By capitalizing on existing relationships – with people such as Armand Hyatt and Tamar Kotelchuck – and creating new relationships – establishing a connection with Peter Blanchette and Jeffrey Hernandez –

practicum participants exemplified the notion of a sustained engagement and fostered the connections that allowed for a collaborative exchange of knowledge.

8.2.3 MIXED METHODOLOGIES

The quantitative methods of data collection and analysis helped to complement and improve qualitative methods. By collecting data on REO properties from a variety of sources at private, state, and local levels, participants were able to generate new insights and ideas for the City. For example, having specific statistics on the disproportionate impact of REOs on tenants and maps that clearly depict clustering of REOs in North Lawrence was useful in illustrating key points. Interviews with civic leaders and residents in the North Common neighborhood illuminated the complexity of the problem by unpacking the detailed history of problematic properties.

8.2.4 MAINTAIN CONTINUITY

The practicum participants were also eager to glean insights and understanding from the instructor and teaching assistants, whose combined experiences helped maintain a sense of continuity from the last practicum's work. For the final presentation, the team decided to keep last year's practicum title, "Taking Back Lawrence", and build on specific recommendations made during the Alleyways and Canals project.

8.2.5 COLLABORATIVE MINDSET

The hard work of the practicum culminated in a successful final presentation in Lawrence, during which one audience member (a DUSP alumna who currently lives in Lawrence) observed that the level of interaction and engagement on the part of the city was the most focused she had witnessed in the past ten years. In fact, the team was most proud of engaging with a wide variety of partners to attend and actively participate in the meeting. The team attributes the success of the final presentation to the spirit of collaboration that was a focal point throughout the semester. Rather than place blame on individuals or groups, the practicum participants fostered trust and a constructive dialogue in and about Lawrence.

APPENDIX A: SOURCES OF DATA FOR SECTION 2

City Inspectional Services provided their property registration data. This information included a unique ID number, property address and unit number, date of registration payment, name of manager along with their affiliation and contact details.

Fire Department data focused on those properties that were determined to be vacant, abandoned, or otherwise at risk for fire. This information included the property address and unit number, date of entry into the Fire Department database, the party responsible for the property (when available), and whether the property was thought to be vacant, sufficiently boarded, and whether there had been a previous fire.

Members of the Police Department shared their analysis of crime data and statistics, but were unable to share raw crime data with practicum participants.

City Assessor's Office shared fining records with practicum participants. Due to the receipt of this data late in the semester, further in-depth analysis of this data was not possible.

Community Development and Economic Development Departments aided practicum participants in the digestion and analysis of raw data.

The Northern Essex Registry of Deeds records were used to look up mortgage documents for each of the 149 real estate owned properties. Practicum participants then identified the foreclosed mortgage, and get the Mortgage Identification Number (MIN) or Federal Housing Authority (FHA) case number for each property.

Mortgage Electronic Registration Systems (MERS) was used to match a Mortgage Identification Number (MIN) or Federal Housing Authoring (FHA) case number with specific investors and mortgage servicers.

The Citizens' Housing and Planning Association (CHAPA) uses data from the Warren Group – an established source of Massachusetts real estate research

– to populate its database. Practicum participants used this database to acquire comprehensive data on each Petition to Foreclose, Foreclosure Auction, and Real Estate Owned property in Lawrence. Full data was exported on September 30 and October 31.

The 2000 U.S. Census, SF3 Summary File was used to extract data about the Total Number of Housing Units per Block Group (H01001), in order to combine it with the information from CHAPA to map the density of REO properties per Block Group.

APPENDIX B: CONTACT INFORMATION

MIT@Lawrence:

2010 Practicum members: lawrence2010@mit.edu

Website: mitatlawrence.net

The City of Lawrence:

Office of the Mayor:

William Lantigua (wlantigua@cityoflawrence.com)

Mayor

(978) 620-3013

Inspectional Services:

Peter Blanchette (peterblanchette@cityoflawrence.com)

Building Commissioner

(978) 620-3131

Community Development:

James Barnes (jbarnes@cityoflawrence.com)

Director

(978) 620-3510

Planning:

Gilda Duran (gduran@cityoflawrence.com)

Neighborhood Planner

(978) 620-3525

Economic Development:

Patrick J. Blanchette (patrickblanchette@cityoflawrence.com)
Chief Economic Development Director
(978) 620-3016

Fire Department:

Brian Murphy (bmurphy@cityoflawrence.com)
Provisional Chief
(978) 620-3400

Police Department:

John J. Romero (jromero@lawpd.com)
Chief of Police
(978) 794-5900 x641

John Reynolds (jreynolds@lawpd.com)
Crime Analyst
(978) 794-5900 x660

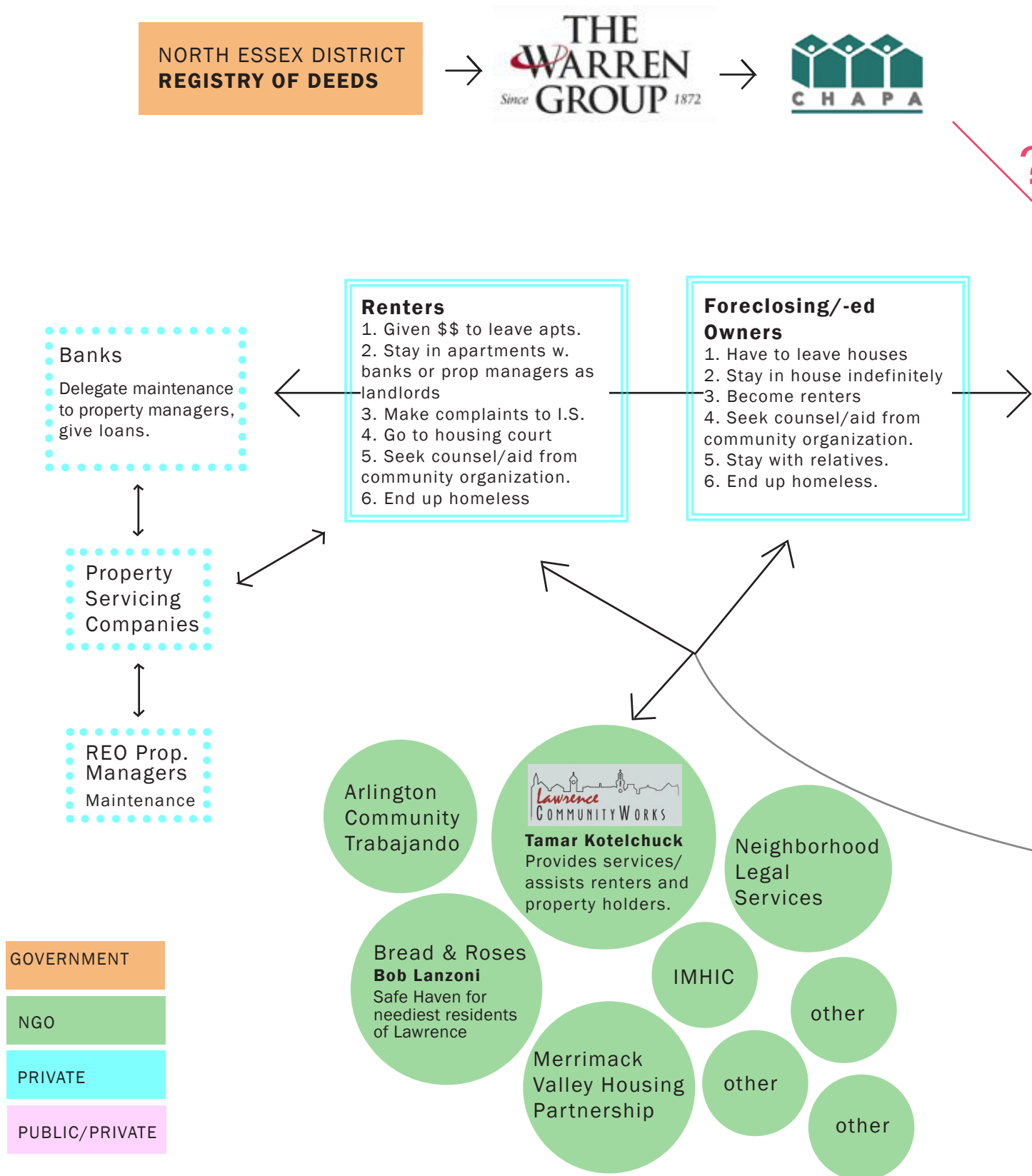
Lawrence Community Works:

Tamar Kotelchuck (tkotelchuck@lcworks.org)
Real Estate Project Manager
(978) 722-2619

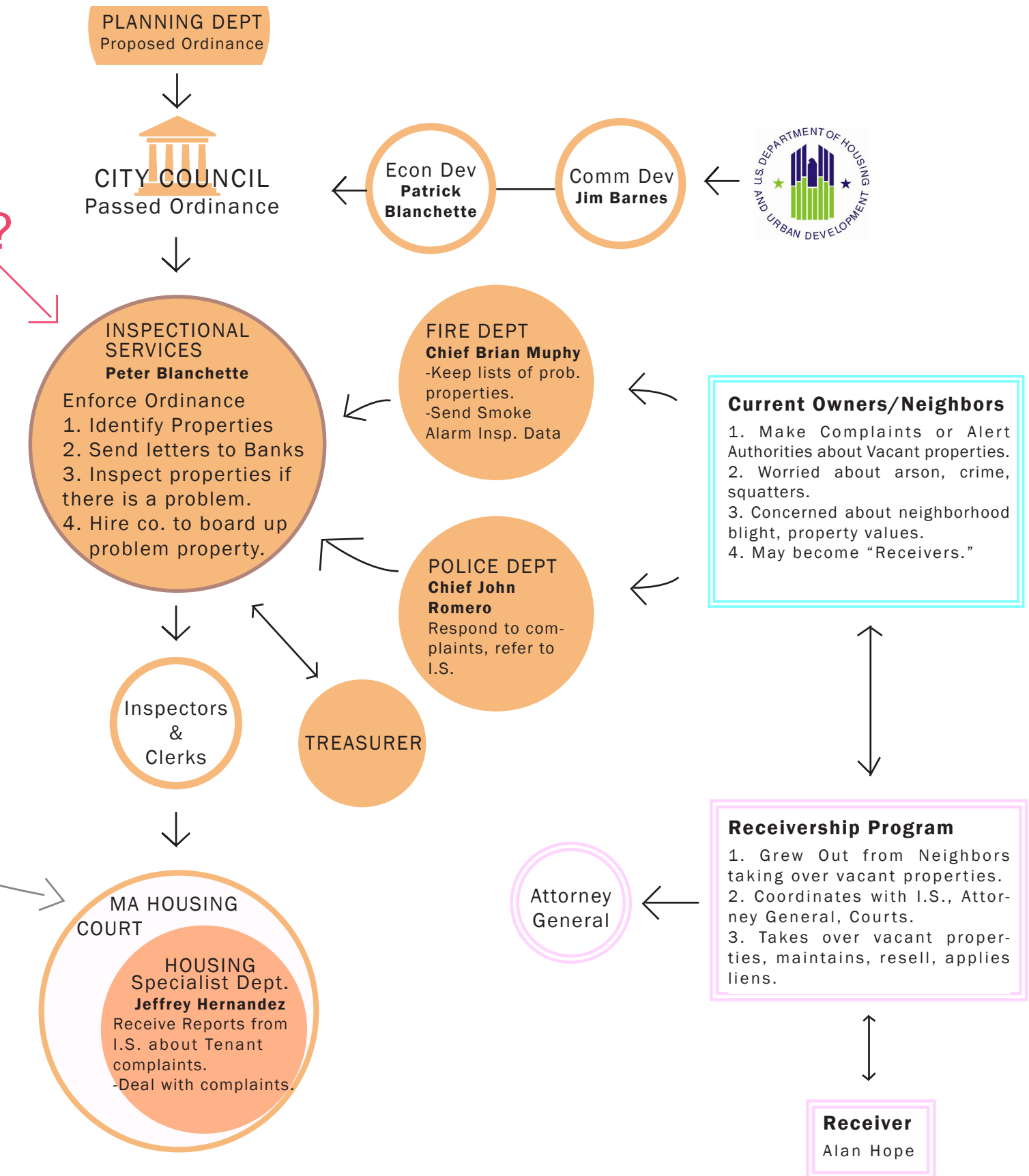
Armand Hayatt (ahyatt@lcworks.org)
Legal Counsel
(978) 722-2617

Northeast Housing Court

Jeffrey Hernández (jeffhdez@gmail.com)
Housing Specialist
Fenton Judicial Center
2 Appleton Street
Lawrence, MA 01840
Telephone: (978) 689-7833



PEOPLE & GROUPS INVOLVED



APPENDIX D: INTEGRAL TEXT OF THE ORDINANCE #5-2008

Sections:

8.28.010 - Purpose.

8.28.020 - Definitions.

8.28.030 - Registration of abandoned and/or foreclosing residential properties—Duty to provide written notice of abandoned property and/or mortgage foreclosure.

8.28.040 - Administration and enforcement.

8.28.010 - Purpose.

It is the intent of this section to protect and preserve public safety, security, and quiet enjoyment of occupants, abutters, and neighborhoods by: (i) requiring all residential property owners, including lenders, trustees, and service companies to properly maintain abandoned and/or foreclosing properties, (ii) regulating the maintenance of abandoned and/or foreclosing, residential properties to prevent blighted and unsecured residences.

The commissioner of the inspectional services department has enforcement authority pursuant to inter alia MGL Chapter 143, Section 3, the State Building Code, and the Lawrence revised zoning Ordinances.

(Ord. dated 9/17/08 (part))

8.28.020 - Definitions.

When used in this section, unless a contrary intention clearly appears, the following terms shall have the following meanings:

“Abandoned” means any property that is vacant.

“City” means city of Lawrence.

“Commissioner” means commissioner of the inspectional services department.

“Days” means consecutive calendar days.

“Evidence of vacancy” means any condition that would lead a reasonable person to believe that the property is vacant.

“Foreclosing” means the process by which a property, placed as security for a real estate loan is prepared for sale to satisfy the debt if the borrower defaults.

“Initiation of the foreclosure process” means taking any of the following actions:

(i) taking possession of a residential property pursuant to MGL Chapter 244, Section 1; (ii) publishing the first foreclosure notice of a residential property pursuant to MGL Chapter 244, Section 14; or (iii) commencing a foreclosure

action on a residential property in either the land court or superior court.

“Local” means within twenty (20) driving miles distance of the property in question.

“Mortgagee” means the creditor, including but not limited to, service companies and lenders in a mortgage agreement.

“Mortgagee in possession” means a mortgagee that has taken over control and/or occupancy of a property upon default of the borrower to collect income from the property and/or prepare for foreclosure.

“Owner” means every person, entity, service company, property manager or realtor, who alone or severally with others:

1. Has legal or equitable title to any dwelling, dwelling unit, mobile dwelling unit, or parcel of land, vacant or otherwise, including a mobile home park; or
2. Has care, charge or control of any dwelling, dwelling unit, mobile dwelling unit or parcel of land, vacant or otherwise, including a mobile home park, in any capacity including but not limited to agent, executor, executrix, administrator, administratrix, trustee or guardian of the estate of the holder of legal title; or
3. Is a mortgagee in possession of any such property; or
4. Is an agent, trustee, or other person appointed by the courts and vested with possession or control of any such property; or
5. Is an officer or trustee of the association of unit owners of a condominium. Each such person is bound to comply with the provisions of these minimum standards as if he were the owner. Owner also means every person who operates a rooming house; or
6. Is a trustee who holds, owns, or controls mortgage loans for mortgage backed securities transactions and has initiated the foreclosure process.

“Property” means any real property, or portion thereof, located in the city of Lawrence, including buildings or structures occupied for living purposes.

“Residential property” means any property that contains one or more dwelling

units used, intended, or designed to be occupied for living purposes.

“Securing” means measures that assist in making the property inaccessible to unauthorized persons.

“Vacant” means a structure or building not legally occupied.

(Ord. dated 9/17/08 (part))

8.28.030 - Registration of abandoned and/or foreclosing residential properties—Duty to provide written notice of abandoned property and/or mortgage foreclosure.

A. All owners must register abandoned and/or foreclosing residential properties with the commissioner of the inspectional services department on forms provided by the commissioner. All registrations must state the individual owner’s or agent’s phone number and mailing address located within the commonwealth as required by MGL Chapter 59, Section 57D, MGL Chapter 156D, Section 5.05, and 950 CMR 113.230. The mailing address may not be a P.O. Box. This registration must also certify that the property was inspected and identify whether the property is abandoned. If the property is abandoned, the registration must designate a local individual or local property management company responsible for the securing and maintenance of the property. This designation must state the individual or company’s name, phone number, and local mailing address. The mailing address may not be a P.O. Box. This registration must be received within seven days of abandonment or within seven days of the initiation of the foreclosure process as defined in subsection B of this section.

B. All property registrations are valid for one year. An annual registration fee of one hundred dollars (\$100.00) must accompany the registration form. The fee and registration are valid for one calendar year, or remaining portion of the calendar year, in which the registration was initially required. Subsequent registrations and fees are due January 1st of each year and must certify whether the foreclosing and/or foreclosed property remains abandoned or not.

C.

Once the property is no longer abandoned, or is sold, the owner must provide proof of sale or written notice of occupancy to the commissioner of the inspectional services department.

(Ord. dated 9/17/08 (part))

8.28.040 - Administration and enforcement.

A. Maintenance Requirements. Properties subject to this section must be maintained in accordance with all the applicable sanitary codes, building codes, and local regulations. The local owner or local property management company must inspect and maintain the property on a monthly basis for the duration of the abandonment.

The property must contain a posting with the name and twenty-four (24) hour contact phone number of the local individual or property management company responsible for the maintenance.

Adherence to this section does not relieve the property owner of any applicable obligations set forth in code regulations, covenant conditions and restrictions and/or home owners' association rules and regulations.

B. Inspections. The inspectional services department shall have the authority and the duty to inspect properties subject to this section for compliance and to issue citations for any violations. The inspectional services department shall have the discretion to determine when and how such inspections are to be made, provided that their policies are reasonably calculated to ensure that this section is enforced.

C. Enforcement and Penalties. Failure to initially register with the commissioner is punishable by a fine of three hundred dollars (\$300.00).

If applicable, failure to properly identify the name of the local individual or property management company is punishable by a fine of three hundred dollars (\$300.00), for each violation, and to a like fine for each day's continuance of such violation.

Failure to maintain the property is punishable by a fine of three hundred dollars (\$300.00) for each month the property is not maintained.

Violations of this chapter shall be treated as a strict liability offense regardless of intent.

D. Appeal. Any person aggrieved by the requirements of this section or by a decision issued under this section by the inspectional service department, may seek relief in any court of competent jurisdiction as provided by the laws of the Commonwealth.

E. Applicability. If any provision of this section imposes greater restrictions or obligations that those imposed by any other general law, special law, regulation,

rule, Ordinance, by-law, order, or policy, then the provisions of this section control.

F. **Regulatory Authority.** The commissioner of inspectional services department has the authority to promulgate rules and regulations necessary to implement and enforce this section, in accordance with Section 10.4 of the Lawrence City Charter.

G. **Severability.** If any provision of this section is held to be invalid by a court of competent jurisdiction, then such provision shall be considered separately and apart from the remaining provisions, which shall remain in full force and effect.

H. **Enforcement.** Violations of this chapter may be enforced in the manner provided by MGL Chapter 40, Section 21D.

I. **Enforcing Persons.** All inspectional services personnel, commissioners, assistant commissioners, enforcement prosecutors, and inspectors shall be deemed to be enforcing persons for this chapter.
(Ord. dated 9/17/08 (part))

APPENDIX E: INTERVIEW NOTES

Patrick Blanchette, *Director*, Economic Development Department

- Sees opportunity for better communication between city agencies which would improve the quality and availability of information.
- The Lawrence Ordinance was proposed in 2008 and is largely based on a similar ordinance that was passed in Boston.

Jim Barnes, *Director*, Community Development Department

- The City has received grants from each phase of the Neighborhood Stabilization Program (NSP).
- Ideally, the City would like to use funds for the rehabilitation of properties concentrated in specific areas and complement that investment with roadway improvements and other infrastructure projects.

Tamar Kotelchuck, *Real Estate Project Manager*, Lawrence Community Works

- LCW currently provides foreclosure counseling as well as assistance to renters; the Ordinance is important for tenant concerns.
- Is interested in determining the status – abandoned, foreclosed, or REO – of run down and dangerous properties in the North Common neighborhood.

Brian Murphy, *Acting Chief*, Fire Department

- Fire Department currently does not have the resources to track houses that appear to pose structural risks and maintain comprehensive records of these properties.
- Would like a comprehensive database because there are many sources of information, but no structure for collaboration or data exchange between people and agencies.

John Romero, *Chief*, Police Department

- Police Department is often the point of contact for people in the community; if there is a problem with a building, or a resident notices questionable activity, they will call the Police.
- Feels that the Ordinance has led to a reduction in crimes like Breaking and Entering, and the theft of building materials (particularly copper pipes).

John Reynolds, *Crime Analyst*, Police Department

- Is responsible for tracking crime data and statistics for the City.
- Is interested in improving the mechanisms for data sharing within Lawrence, as well as using data from external agencies.

Jeffrey Hernandez, *Housing Specialist*, Northeast Housing Court

- The Ordinance has led to a decrease in the number of cases Housing Court sees dealing with foreclosure evictions.
- It has become easier for Housing Court to find the appropriate party to contact regarding infractions and violations.

Peter Blanchette, *Building Commissioner*, Inspectional Services

- Sees opportunities for improvement of the registration process and the enforcement system.
- Budgetary restrictions, out-dated systems, and scope of responsibilities are main hurdles keeping Inspectional Services from taking a more proactive stance.

Local Realtors & Property Managers

- Are hired to maintain and secure properties and perform tasks such as cut the grass and check that smoke detectors work properly.
- Registration under the Ordinance is fairly straightforward and Inspectional Services is usually good about calling regarding issues; however, they could switch to a better system of keeping registration information and other data organized and easy to find.

Alan Hope, *Managing Partner*, Charles Hope Companies LLP

- Works with city agencies and the Massachusetts Attorney General's receivership program in Lawrence.
- Thinks that continued research and the implementation of a comprehensive database would strengthen the City's future applications for public funds.

Armand Hyatt, *Attorney-at-Law & General Counsel*, Lawrence Community Works

- Was interested in determining the main individuals and agencies involved with foreclosed and REO properties in Lawrence and mapping their interactions.
- Suggested looking into the legality and enforceability of the Ordinance and offered to assist by analyzing the document.



Informe de la Clase Práctica
del Otoño de 2010

RETOMANDO LAWRENCE:

Tácticas y herramientas para mejorar la registración y el cumplimiento con la ordenanza #5-2008 de las propiedades inmuebles abandonadas o cuyas hipotecas hayan sido ejecutadas.



Primer reunión con socios de la comunidad y otros líderes locales, en el Lawrence Heritage State Park, el 20 de octubre de 2010.

Participantes Estudiantiles:

Huma Gupta, YeSeul Kim, Patricia Molina, Giacomo Neri,
Eric Schultheis, Najah Shakir y Kathleen Thornton

Profesorado:

Dr. Lorlene Hoyt, Polina Bakhteiartov y Jeffrey Juarez

AGRADECIMIENTOS

Los participantes desean agradecer a sus socios primarios de 2010: el alcalde William Lantigua, James Barnes, Patrick Blanchette y Peter Blanchette, por su compromiso con una asociación sostenida, el cual hace posible la MIT@Lawrence Partnership.

Los miembros del equipo también quieren ofrecer su reconocimiento al Department of Urban Studies and Planning del MIT, así como a MIT Community Innovators.

También agradecemos a la Profesora Lorlene Hoyt, los asistentes de enseñanza Jeffrey Juarez y Polina Bakhteiarov, los Socios Primarios Jim Barnes y Patrick Blanchette, así como a todos nuestros socios claves en Lawrence, y especialmente a Peter Blanchette.

Su apoyo a la Ciudad de Lawrence y su compromiso con una asociación sostenida hacen posible la MIT@Lawrence Partnership.

RECUPERANDO LAWRENCE

47 AGRADECIMIENTOS

Sección 1. SUMARIO EJECUTIVO

50	1.1 HISTORIA DEL PRACTICUM DE MIT@LAWRENCE
50	1.2 CRISIS DE EJECUCIÓN EN LAWRENCE, MASSACHUSETTS
51	1.3 SUMARIO DEL PROYECTO
51	1.4 METODOLOGÍA
51	1.4.1 ENTREVISTAS
51	1.4.2 ENCUENTRO CON ESTUDIANTES DE LA LAWRENCE FAMILY DEVELOPMENT CHARTER SCHOOL (LFDCS)
52	1.4.3 INSPECCIÓN DE CAMPO DE INMUEBLES QUE SON PROPIEDAD DE REAL ESTATE (BIENES RAÍCES)
52	1.4.4 MAPAS, GRÁFICOS Y BASE DE DATOS ABARCATIVA
52	1.4.5 COMPROMISO COMUNITARIO SOSTENIDO
53	1.5 CONCLUSIONES CLAVES

Sección 2. TENDENCIAS DE LA PROPIEDAD DE REAL ESTATE EN LAWRENCE, MA

55	2.1 SUMARIO
55	2.2 CONCLUSIONES
55	2.2.1 AGLOMERACIONES DE INMUEBLES QUE SON PROPIEDAD DE REAL ESTATE EN NORTH LAWRENCE
55	2.2.2 AGLOMERACIONES DE LARGA DURACIÓN
58	2.2.3 LOS INMUEBLES QUE SON PROPIEDAD DE REAL ESTATE TIENEN DISTINTOS ADMINISTRADORES
58	2.2.4 LA PROPIEDAD DE INMUEBLES POR PARTE DE REAL ESTATE AFECTA DESPROPORCIONADAMENTE A QUIENES RENTAN

Sección 3. COMPRENDER LA ORDENANZA

62	3.1 SUMARIO
62	3.2 OBJETIVO DE LA ORDENANZA
62	3.3 DEFINICIONES
62	3.4 RESPONSABILIDADES DE CUMPLIMIENTO
63	3.5 PERSONAS RESPONSABLES
63	3.6 EJECUCIÓN
63	3.7 CONSECUENCIAS

Sección 4. ANÁLISIS DEL PROCESO DE REGISTRACIÓN

64	4.1 SUMARIO
64	4.2 CONCLUSIONES
64	4.2.1 FORMULARIO DE REGISTRACIÓN
65	4.2.2 PAUTAS IRREGULARES DE REGISTRACIÓN: REGISTRACIÓN TARDÍA-ESCENARIO DE REACCIONES ANTE PROTESTAS
66	4.2.3 PAUTAS IRREGULARES DE REGISTRACIÓN: ESCENARIO DE REGISTRACIÓN A ÚLTIMO MOMENTO

Sección 5. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA

- 67 5.1 SUMARIO
- 67 5.2 CONCLUSIONES
- 67 5.2.1 FIJACIÓN DE ANUNCIOS
- 67 5.2.2 INSPECCIÓN
- 67 5.2.3 REGISTRACIÓN ANUAL
- 67 5.2.4 NOTIFICACIÓN DE CAMBIO DE DUE

Sección 6. ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENANZA

- 68 6.1 SUMARIO
- 69 6.2 CONCLUSIONES
- 69 6.2.1 MULTAS INCOHERENTES
- 69 6.2.2 RECOLECCIÓN Y PROCESAMIENTO INEFICIENTES DE MULTAS

Sección 7. RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA REGISTRACIÓN, CUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENANZA

- 71 7.1 SUMARIO
- 71 7.2 RECOMENDACIÓN #1 - NUEVA PAQUETE DE REGISTRACIÓN
- 73 7.3 RECOMENDACIÓN #2 - EXPORTACIÓN MANUAL DE DATOS DE LA CITIZEN'S HOUSING AND PLANNING ASSOCIATION (CHAPA) DATA
- 74 7.4 RECOMENDACIÓN #3 - E-TICKETING
- 74 7.5 RECOMENDACIÓN #4 - LAS MEJORES PRÁCTICAS
- 74 7.5.1 ESFUERZOS EN BOSTON
- 75 7.5.2 ESFUERZOS EN LOWELL

Sección 8. REFLEXIONES & SUGERENCIAS PARA FUTUROS PARTICIPANTES DEL PRACTICUM

- 76 8.1 SUMARIO
- 76 8.2 RECOMENDACIONES PARA FUTURA PRACTICAS
- 76 8.2.1 DEFINIR ALCANCE Y VIABILIDAD
- 76 8.2.2 LOS SOCIOS DE LA COMUNIDAD FUENTES DE CONOCIMIENTO EXPERTO
- 77 8.2.3 METODOLOGÍAS MEZCLADAS
- 77 8.2.4 MANTENER CONTINUIDAD
- 77 8.2.5 MENTALIDAD COLABORATIVA

APÉNDICE A: FUENTES DE LOS DATOS DE LA SECCIÓN 2
APÉNDICE B: INFORMACIÓN DE CONTACTO
APÉNDICE C: GENTE Y GRUPOS INVOLUCRADOS
APÉNDICE D: TEXTO COMPLETO DE LA ORDENANZA #5-2008
APÉNDICE E: NOTAS DE LAS ENTREVISTAS

Sección 1. SUMARIO EJECUTIVO

1.2 HISTORIA DEL PRACTICUM DE MIT@LAWRENCE

El practicum de MIT@Lawrence comenzó en el año 2002 y forma parte de una sociedad actual entre el MIT, la Ciudad de Lawrence y varias organizaciones comunitarias en Lawrence. Cada año, los estudiantes del practicum trabajaron juntos con socios de la comunidad en Lawrence para superar un desafío diferente, con problemas que fueron desde inundaciones y ejecuciones de hipotecas en el vecindario de Arlington en 2007, hasta la renovación de canales y callejones abandonados en la primavera de 2010. El practicum de este año está enfocado en las estrategias a escala de toda la ciudad para administrar los inmuebles que son propiedad de compañías de bienes raíces o Real Estate (desde aquí, a estos inmuebles los llamaremos REO).

1.2 CRISIS DE EJECUCIÓN DE HIPOTECAS EN LAWRENCE, MA

La Ciudad de Lawrence ha sufrido varias oleadas de ejecuciones de hipotecas y abandono de propiedades inmuebles en las tres décadas más recientes. La crisis de hipotecas actual, de alcance nacional, afectó a la Ciudad de manera particularmente fuerte, de tal modo que Lawrence quedó en el puesto 12 de las ciudades más golpeadas del estado, según el Boston Globe. De hecho, Massachusetts Housing Partnership reporta que existen 27.5 propiedades cuyas hipotecas fueron ejecutadas o en peligro de ello por cada mil personas. (fuente: http://www.boston.com/business/personalfinance/articles/2010/11/11/foreclosures_rise_in_suburbs_rural_areas/)

La Ciudad de Lawrence ha estado utilizando una variedad de tácticas para enfrentar la crisis de ejecución de hipotecas, incluyendo consejos preventivos y subsidios federales del Neighborhood Stabilization Program (NSP). Adicionalmente, la Ciudad tomó medidas legales para mejorar el mantenimiento de los inmuebles REO. En marzo de 2008, el Consejo de la Ciudad de Lawrence aprobó la Ordenanza #5-2008, titulada “Regulación del Mantenimiento de Propiedades Residenciales Abandonadas o cuyas Hipotecas fueron Ejecutadas” (a la que desde aquí nos referiremos como “la Ordenanza”), que requiere que los tenedores de inmuebles REO registren cada propiedad ante el Departamento de Servicios de Inspección de la Ciudad de Lawrence. El objetivo de la Ordenanza es que los dueños de hipotecas y administradores de propiedades sean considerados responsables por las condiciones y seguridad de sus inmuebles, ya que las investigaciones muestran que esos inmuebles son vulnerables a actos de vandalismo y ocupación ilegal, que bajan los valores de las propiedades circundantes, que disminuyen los ingresos públicos locales por impuestos, y que requieren servicios públicos adicionales, como más policía y protección contra incendios.

1.3 SUMARIO DEL PROYECTO

Los participantes del practicum del otoño de 2010 trabajaron con socios claves en Lawrence para entender el alcance actual de las ejecuciones de hipotecas e inmuebles REO en Lawrence, los patrones que existen entre los inmuebles REO y la efectividad de la relativamente nueva Ordenanza. Este informe detalla sus conclusiones, comentarios e implicaciones, y ofrece recomendaciones de corto y largo plazos para mejoras potenciales.

1.4 METODOLOGÍA

Usando la Ordenanza y sus indicaciones específicas con respecto al manejo de los inmuebles REO, los participantes del practicum usaron distintos métodos cualitativos y cuantitativos para obtener información.

1.4.1 ENTREVISTAS PERSONALES

Los participantes del practicum condujeron primero entrevistas preliminares con los socios primarios de MIT@Lawrence, James Barnes, del Departamento de Desarrollo Comunitario de la Ciudad; y Patrick Blanchette, del Departamento de Desarrollo Económico local. Basados en ello, los estudiantes iniciaron luego una segunda etapa de entrevistas con líderes cívicos y organizaciones sin fines de lucro dentro de Lawrence. Estas entrevistas permitieron al equipo obtener una mejor comprensión de la capacidad de varias ramas del gobierno de la ciudad. Lo que es más, las entrevistas con personas de fuera de Lawrence, incluyendo a estudiantes que trabajaron implementando una ordenanza similar en Boston y actores del sector privado, como compañías administradoras de propiedades inmuebles y servicios hipotecarios (un proveedor de servicios hipotecarios, mortgage servicer, es la compañía a la que se hace los pagos de la hipoteca, Nota del Traductor), ayudaron a los participantes a ubicar la Ordenanza en un contexto más amplio. Con esta información, los estudiantes crearon un mapa de gente y grupos involucrados (ver el Apéndice C) para entender las relaciones entre las personas arriba mencionadas, agencias gubernamentales y organizaciones. Para obtener una lista completa de los involucrados, por favor lea el Apéndice B.

1.4.2 ENCUENTRO CON ESTUDIANTES DE LA LAWRENCE FAMILY DEVELOPMENT CHARTER SCHOOL (LFDCS)

Los participantes del practicum ayudaron además a impulsar un intercambio de conocimientos entre la Ciudad y el campus al albergar a cuatro grupos de estudiantes de octavo grado de la Lawrence Family Development Charter School (LFDCS) en el MIT en dos ocasiones. Los estudiantes de la LFDCS proveyeron impresiones útiles y movilizadoras sobre sus percepciones acerca de los inmuebles abandonados, y expresaron sus sentimientos para con el gobierno de la Ciudad. Aunque ninguno de los

estudiantes tenía conocimiento previo de la Ordenanza, pudieron entablar un diálogo profundo sobre los méritos y defectos de la misma, luego de una breve introducción al tema. Los participantes del practicum capturaron las preocupaciones de los estudiantes de escuela media mediante la grabación de un anuncio de servicio público dirigido y actuado por los adolescentes. Fue una oportunidad incomparable para los participantes del practicum de ver el problema de los inmuebles abandonados a través de los ojos de los jóvenes de la ciudad.

1.4.3 INSPECCIÓN DE CAMPO DE INMUEBLES QUE SON PROPIEDAD DE REAL ESTATE

Un grupo de cinco participantes del practicum hizo un esfuerzo para familiarizarse con la Ciudad de Lawrence mientras realizaba una inspección de campo de inmuebles REO. El equipo creó y visitó una muestra aleatoria de propiedades. En cada sitio, documentó características específicas de los inmuebles, incluyendo signos de ocupación y evidencias de registración.

1.4.4 MAPAS, GRÁFICOS Y BASE DE DATOS ABARCATIVA

Tres participantes del practicum recolectaron y analizaron datos cuantitativos. La información acerca de inmuebles REO en Lawrence fue recogida de los Servicios de Inspección, de los Departamentos de Bomberos y Policía, y de la Citizen's Housing and Planning Association (CHAPA). Los miembros del equipo integraron esta información para crear una base de datos abarcativa de los inmuebles REO en Lawrence que mostró un despliegue de información relevante para cada inmueble individual. Los datos fueron luego analizados y convertidos en gráficos y mapas. Estas representaciones visuales fueron usadas para ayudar a los estudiantes y los socios de la comunidad a entender el alcance y las implicaciones espaciales de la crisis de inmuebles REO. Los gráficos que interpretan los datos en crudo están en la Sección 2, en la página XX.

1.4.5 COMPROMISO COMUNITARIO SOSTENIDO

En línea con el abordaje de investigación y acción característico de MIT@Lawrence, el equipo se comprometió a involucrar a la comunidad en este proceso por medio de una serie de reuniones participatorias a las que asistieron docentes del MIT, empleados, estudiantes y alumnos, así como también socios comunitarios y potenciales estudiantes del MIT. La primera reunión fue una sesión de trabajo informal en Lawrence en la que los participantes del practicum recibieron reacciones y comentarios de los socios de la comunidad acerca de los análisis preliminares y los potenciales pasos a seguir.

En el segundo encuentro, que se realizó en el campus del MIT, los participantes del practicum informaron a los socios comunitarios. Se creó y compartió gráficos, mapas y diagramas para mostrar las tendencias de los inmuebles REO.

Al final del semestre, se realizó una presentación pública final en Lawrence, con buena

conurrencia y en la que el alcalde Lantigua hizo los comentarios de apertura y finales. El alcalde y su administración expresaron su gratitud por las recomendaciones prácticas e innovadoras, y anunciaron que varias de ellas serían implementadas prontamente.

1.5 CONCLUSIONES CLAVES

1) Los estudiantes del practicum hallaron que, mientras que la crisis de ejecución de hipotecas impactó en todos los vecindarios de Lawrence, las ejecuciones y la presencia de inmuebles REO en el sur de la ciudad tienen más probabilidades de ser revertidas por el mercado de bienes raíces privado que aquellas situadas al norte del río Merrimack. Mientras tanto, las tendencias en North Lawrence muestran que:

A. Hay una mayor concentración de inmuebles REO en general.

B. Estas propiedades están en un gran riesgo de convertirse en inmuebles REO de largo plazo*, lo cual implica un riesgo mayor de disminución del valor y de la integridad física de las propiedades.

*Definimos “largo plazo” como un período mayor a 11 meses.

2) Los inmuebles REO aptos para varias familias son más que los unifamiliares en una proporción de más de dos a uno, y cinco de cada seis viviendas son unidades para rentar. Esto sugiere que la ejecución de las hipotecas de los inmuebles REO afecta más a las personas que pagan renta que a los dueños de casas. Quienes alquilan también se arriesgan a los esquemas ilegales conocidos como Cash for Keys, en los que los dueños del inmueble (landlords) tratan de pagarles dinero en efectivo a cambio de que abandonen el inmueble rentado. Y cuando los locatarios permanecen en las viviendas, se les reduce drásticamente su acceso a los dueños del inmueble. Como resultado de todo esto, temas como el de las rentas atrasadas y las reparaciones a la vivienda, que en otras circunstancias serían arreglados rápida y sencillamente, deben ser manejados en un proceso prolongado que involucra a varias agencias del gobierno de la ciudad.

3) Existen más de 80 tenedores diferentes de inmuebles REO, incluyendo a agencias del Gobierno federal como Fannie Mae, Freddie Mac y HUD. Mientras que varios tenedores tienen muchas propiedades, más de 30 dueños de inmuebles REO son responsables por menos de cinco propiedades cada uno. La Ciudad de Lawrence debe por lo tanto enfrentar a tres actores distintos: los bancos que tienen una gran cantidad de propiedades REO en Lawrence, los bancos que tienen dos o menos, y las agencias federales.

4) La registración de inmuebles REO está extendida, pero es incompleta. Cada vecindario tiene al menos una propiedad REO registrada, pero ningún vecindario tiene registrados todos sus inmuebles REO. De manera similar, casi todos los tenedores de propiedades tienen por lo menos una registrada, pero ninguno de ellos tiene todas sus propiedades registradas. La Ciudad de Lawrence está perdiendo oportunidades de generar ingresos y permitiendo a los tenedores y quienes brindan servicios hipotecarios que tomen ventaja de lagunas legales, disminuyendo así la efectividad de la Ordenanza.

5) El cumplimiento del cronograma de registración y de los requerimientos de

señalización es asimismo inconsistente y heterogéneo. Esto no es sólo un riesgo para la seguridad, sino también una oportunidad perdida para el gobierno de la ciudad de comunicar el objetivo de la Ordenanza al público y comprometer a los residentes en un monitoreo proactivo de las propiedades REO.

6) La información acerca del estado y condiciones de las propiedades REO existe en formatos y tipos diferentes en varias agencias gubernamentales en Lawrence. Sin embargo, no hay una fuente de datos central que incluya toda la información. Las agencias de la ciudad se ven por lo tanto obligadas a enfrentar ineficiencias y redundancias en sus procesos, lo que cuesta recursos valiosos como tiempo y dinero. Estos problemas, empeorados por las restricciones presupuestales, obligan a las agencias gubernamentales de la ciudad a tomar acciones reactivas más que proactivas

Sección 2. TENDENCIAS DE LA PROPIEDAD DE REAL ESTATE EN LAWRENCE, MA

2.1 SUMARIO

Las propiedades REO están distribuidas por la Ciudad de Lawrence en cantidades alarmantemente grandes como resultado de la crisis nacional de vivienda y ejecución de hipotecas. Al 31 de octubre de 2010, la base de datos de CHAPA mostraba que había 149 propiedades REO, que representan unas 300 unidades habitacionales. En términos más prácticos, la cantidad de REOs perjudica la salud de los vecindarios de la ciudad, crea desafíos de seguridad pública y representa una amenaza para las propiedades adyacentes.

2.2 CONCLUSIONES

Los siguientes gráficos y mapas muestran visualmente los hallazgos principales de los participantes del practicum. Puede ser útil para la Ciudad revisarlos cuando tome decisiones con respecto a la distribución de recursos. Por favor, note que las fuentes de datos se encuentran en el “Apéndice A: Fuentes de los datos de la Sección 2”.

2.2.1 AGLOMERACIONES DE INMUEBLES QUE SON PROPIEDAD DE REAL ESTATE NORTH LAWRENCE

(Mapa 1)

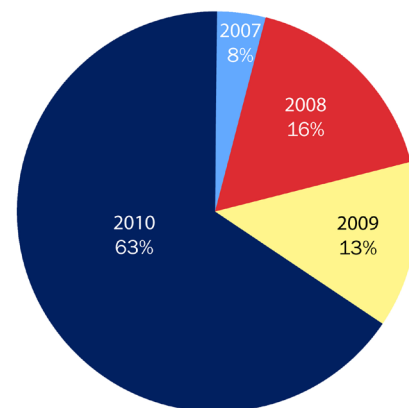
Mientras que los inmuebles REO existen en todos los vecindarios de la Ciudad, tienden a concentrarse en North Lawrence. Como se puede ver en el Mapa 1, las unidades habitacionales REO representan hasta un 5% de la cantidad total de unidades habitacionales situadas en los vecindarios de Arlington y North Common.

2.2.2 AGLOMERACIONES DE LARGA DURACIÓN

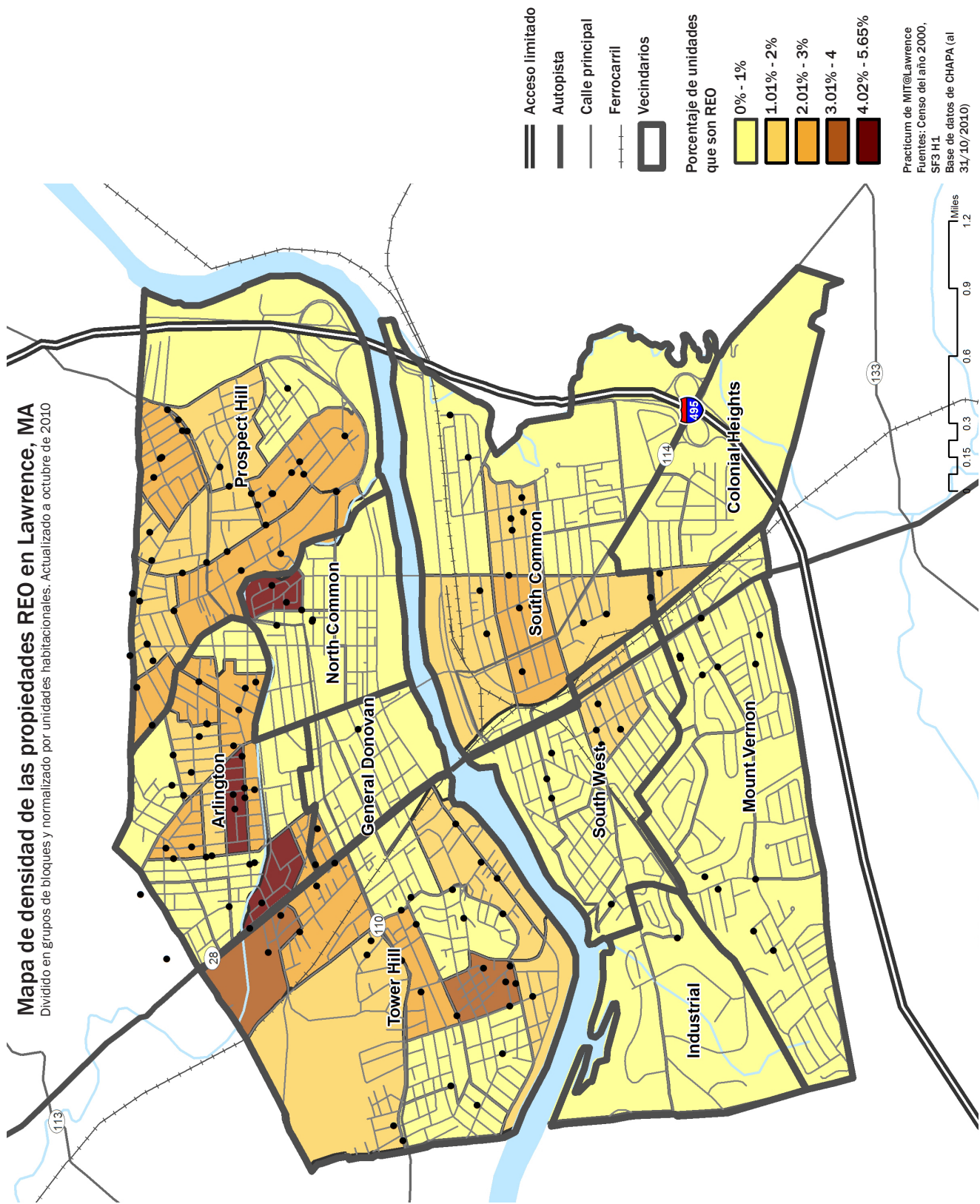
(Mapa 2, Gráfico 1)

Las propiedades que han estado en estado REO por un período extendido de tiempo poseen un mayor riesgo de seguridad pública y ocasionan mayores preocupaciones con respecto al mantenimiento del inmueble. En este estudio, una propiedad REO es definida

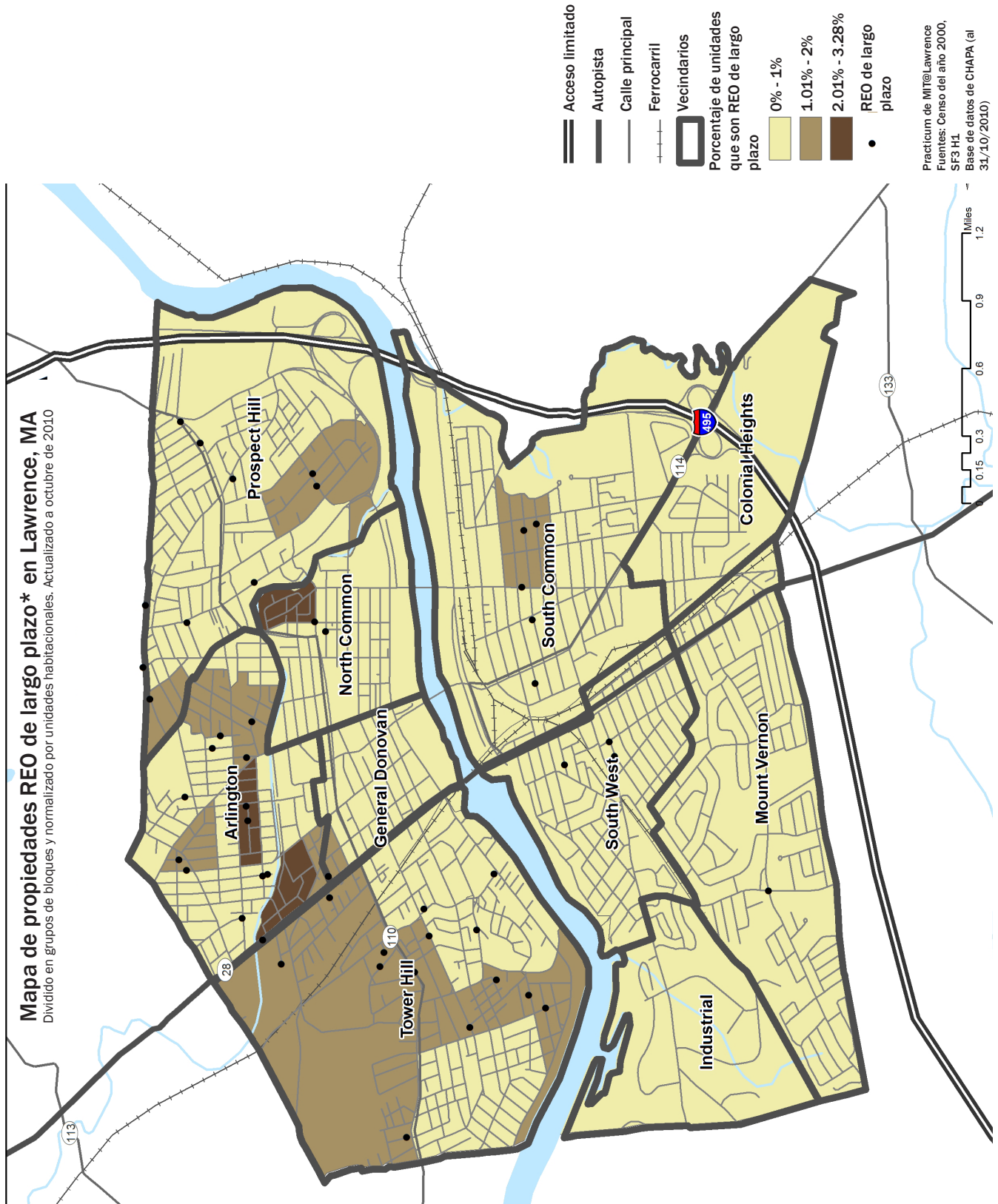
GRÁFICO 1



MAPA 1



MAPA 2



como de “largo plazo” si ha estado en esa situación por más de 11 meses (es decir, que su hipoteca fue ejecutada antes de enero de 2010). Mientras que la mayoría han sido propiedades REO por menos de un año, las REO de largo plazo representaron un tercio de todas las propiedades REO –y casi la mitad de todas las unidades habitacionales REO– en octubre de 2010. Se comprobó que estas propiedades se aglomeran en varias áreas de los vecindarios de Arlington y North Common.

2.2.3. LOS INMUEBLES QUE SON PROPIEDAD DE REAL ESTATE TIENEN DISTINTOS ADMINISTRADORES

(Gráficos 2 y 3, Mapa 3)

Un pequeño grupo de dueños y quienes brindan servicios hipotecarios son responsables por múltiples propiedades REO. El grupo de dueños de mayor envergadura incluye a Fannie Mae, Deutsche Bank, Wells Fargo y Freddie Mac, en tanto que las principales compañías de servicios son BAC Home Loans Servicing, Popular Mortgage Servicing y Select Portfolio Servicing. Sin embargo, muchos inmuebles REO son propiedad de y cuentan con hipotecas servidas por organizaciones que tienen dos o menos propiedades. La prevalencia de estos dueños y servidores de hipotecas de una sola propiedad REO crea obstáculos para la comunicación y el respeto de las normas en la Ciudad.

Esta sección también incluye un mapa que detalla las ubicaciones de los inmuebles que son propiedad de instituciones públicas, como el Department of Housing and Urban Development (HUD), Fannie Mae y Freddie Mac. Este mapa servirá a la Ciudad en sus esfuerzos para conseguir compromisos de los dueños públicos de propiedades REO.

2.2.4. LA PROPIEDAD DE INMUEBLES POR PARTE DEL REAL ESTATE AFECTA DESPROPORCIONADAMENTE A QUIENES RENTAN

(Gráfico 4)

Aunque hay tanto propiedades unifamiliares como multifamiliares en la Ciudad, las propiedades REO afectan desproporcionadamente a quienes rentan. Aproximadamente el 80% de las unidades habitacionales REO actuales son unidades de renta (250 unidades). Más o menos, por cada unidad REO unifamiliar hay cuatro que son multifamiliares.

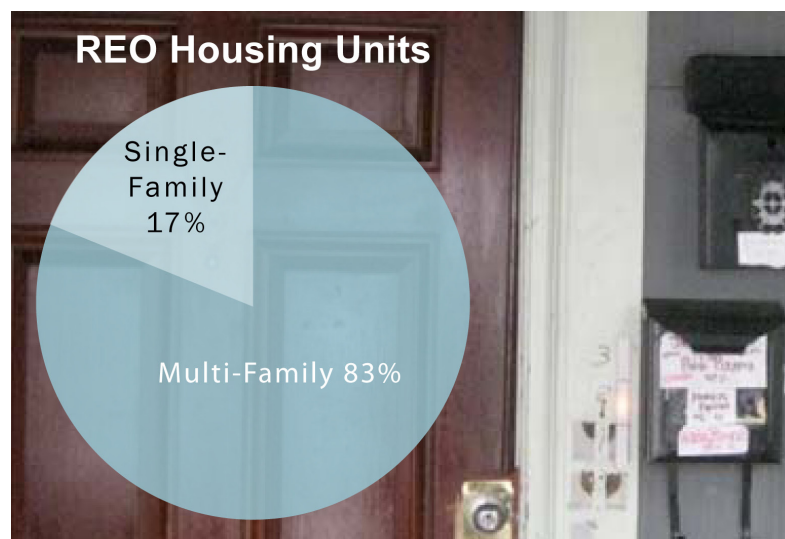


GRÁFICO 4

GRÁFICO 2

Propiedades REO clasificadas por dueño- también muestra sus tasas de registración

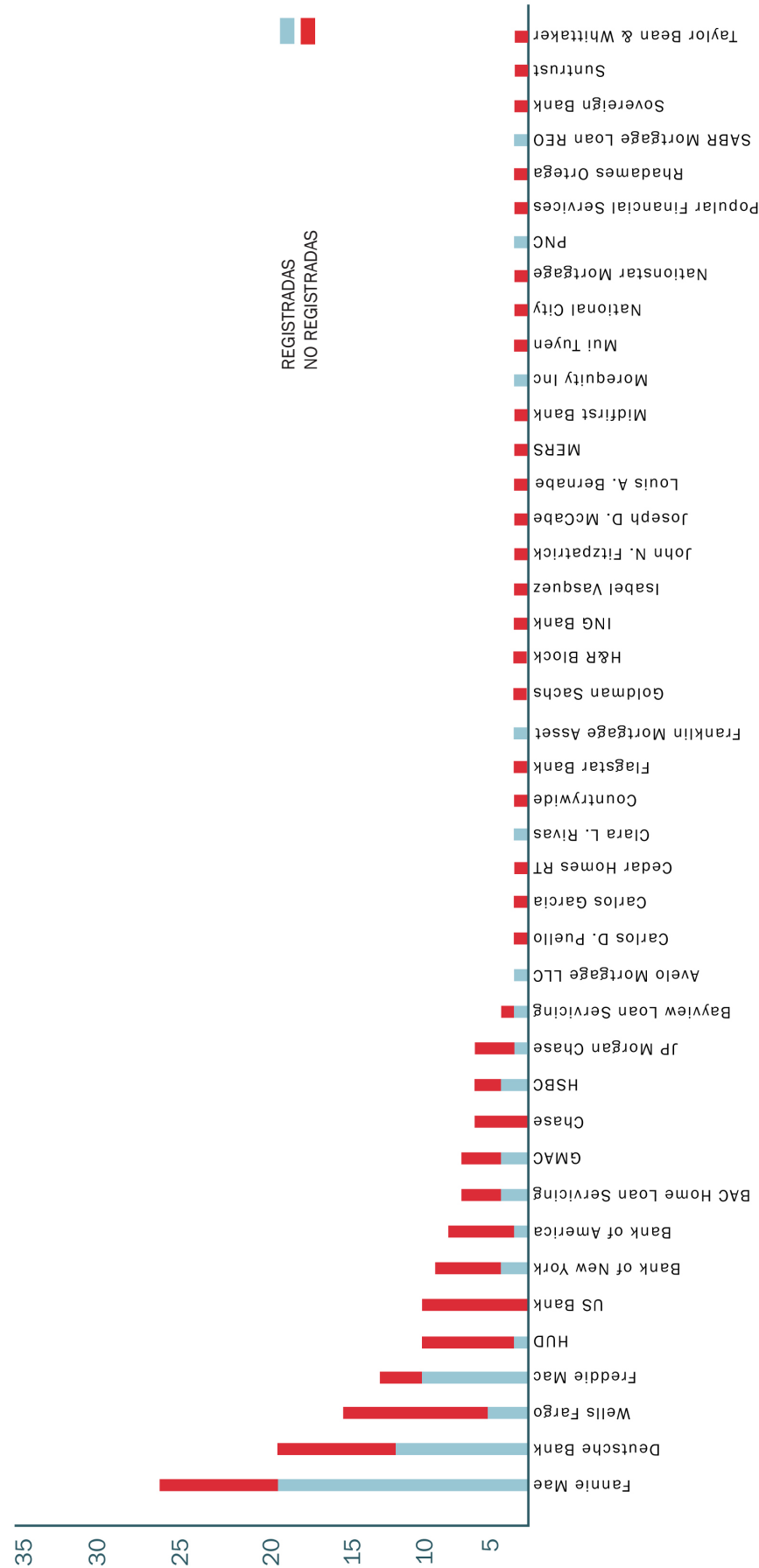
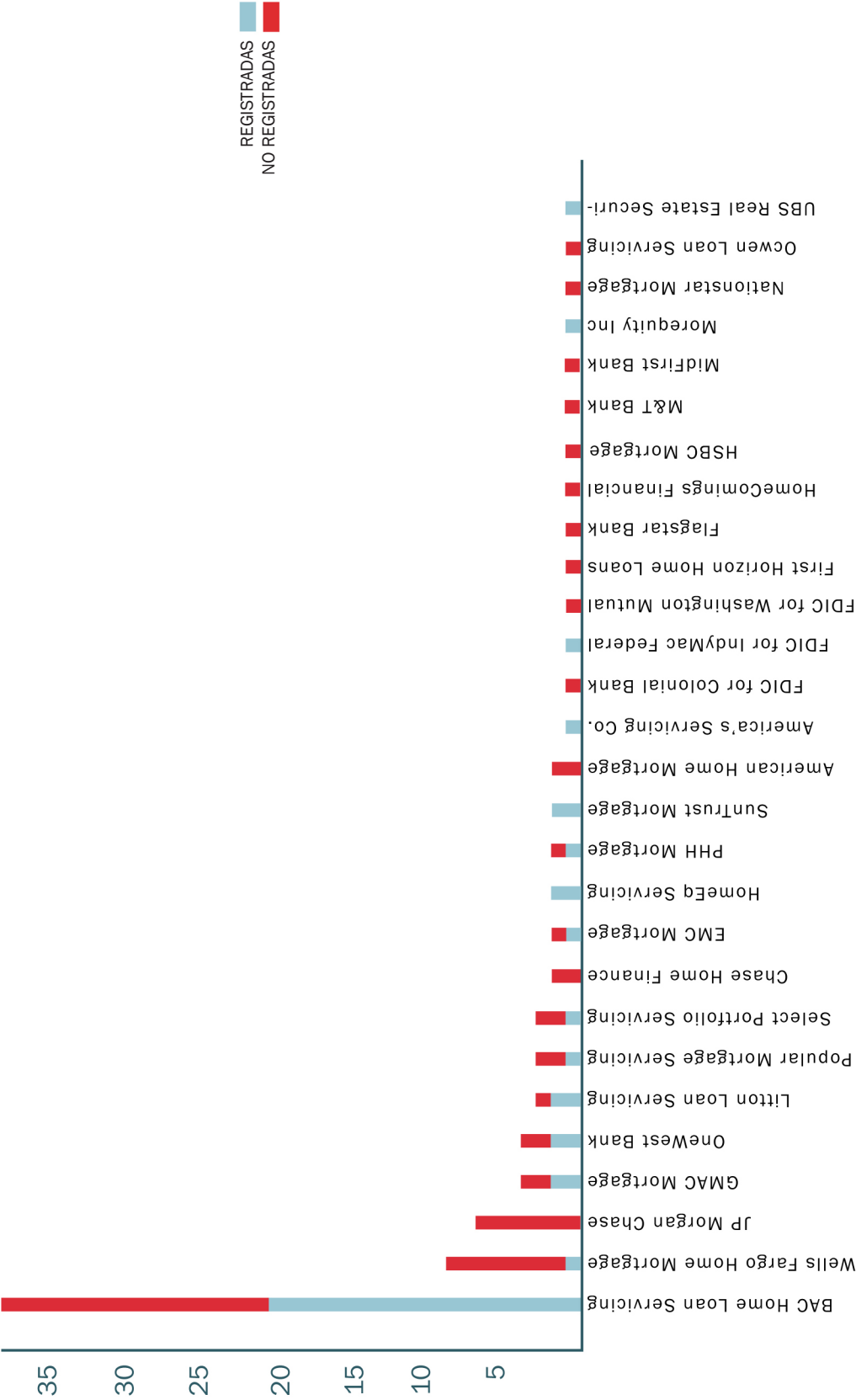


GRÁFICO 3

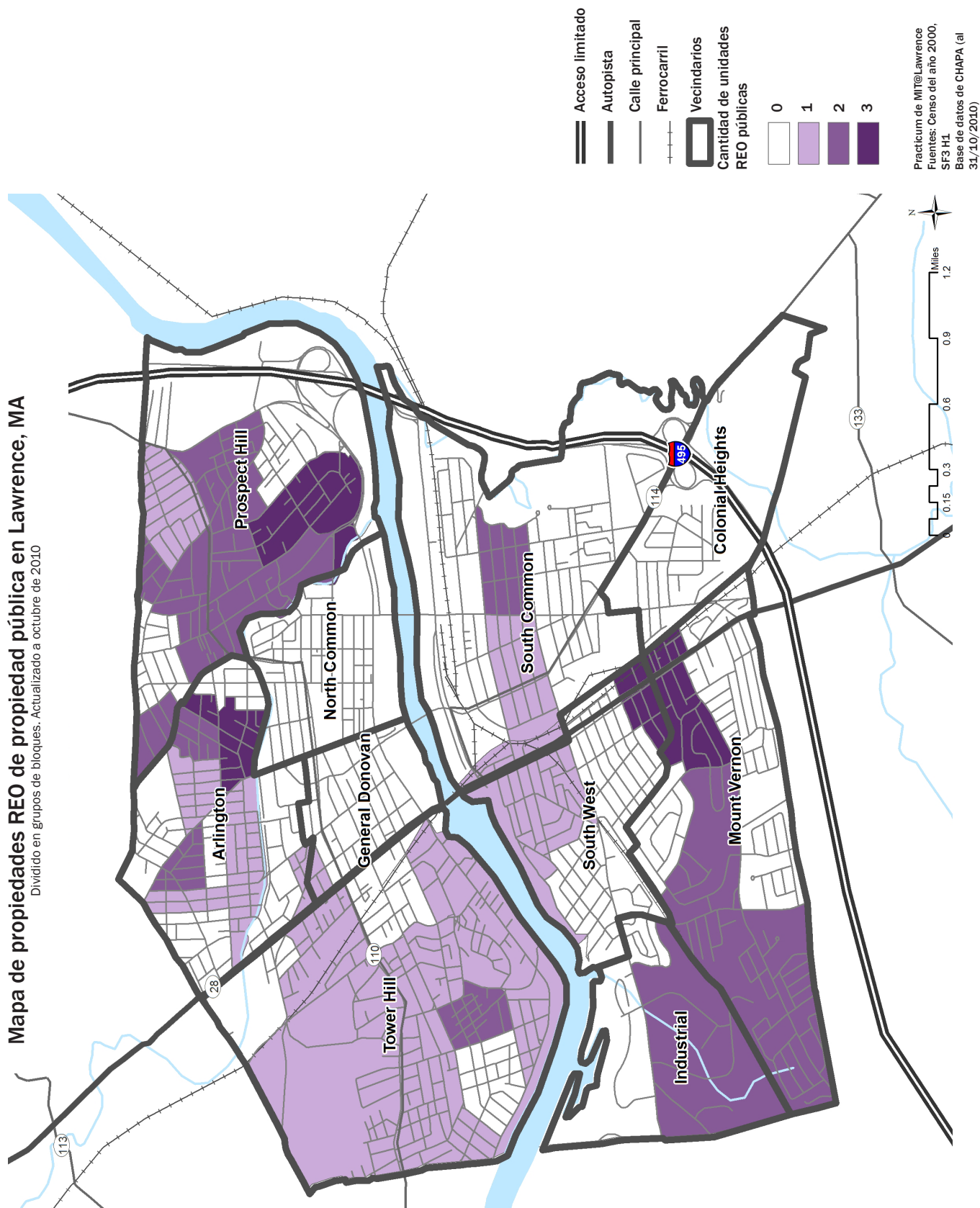
Propiedades REO clasificadas por compañía de servicios hipotecarios - también muestra sus tasas de registración



MAPA 3

Mapa de propiedades REO de propiedad pública en Lawrence, MA

Dividido en grupos de bloques. Actualizado a octubre de 2010



Sección 3. COMPRENDER LA ORDENANZA

3.1 SUMARIO

Una vez que los participantes del practicum entendieron la situación actual de las propiedades REO descrita en la sección previa, investigaron la efectividad de la Ordenanza. En esta sección, sintetizaron los puntos principales de la Ordenanza, que fueron usados para informar recomendaciones dirigidas a mejorar su tasa de acatamiento, registración y cumplimiento. Para ver la versión completa de la Ordenanza, por favor vaya al “Apéndice D: Texto completo de la Ordenanza #5-2008” en la página 80

3.2 OBJETIVO DE LA ORDENANZA

El objetivo de la Ordenanza es que los dueños de propiedades abandonadas o cuyas hipotecas hayan sido rematadas sean considerados responsables del mantenimiento de sus inmuebles, para “prevenir que haya residencias infestadas e inseguras.”

3.3 DEFINICIONES

Debido a su naturaleza legal, la Ordenanza aclara los términos que de otro modo podrían estar sujetos a diferentes interpretaciones.

3.4 RESPONSABILIDADES DE CUMPLIMIENTO

Los formularios de registración y la tarifa de registración de cien dólares (\$100.00) deben ser recibidos dentro de los siete días del abandono de la propiedad o del inicio del proceso de ejecución de su hipoteca.

Todas las registraciones deben incluir el número telefónico del dueño o agente y una dirección de correo localizada dentro del estado. La dirección de correo no puede ser un casillero situado en la oficina de correos (P.O. Box).

La registración debe certificar que la propiedad fue inspeccionada y aclarar si se encuentra abandonada.

Además, la registración tiene que designar a una persona local o a una compañía de administración de propiedades local que sea responsable por el mantenimiento y el aseguramiento de la propiedad contra posibles intrusos.

Una vez que la propiedad deja de estar abandonada, o es vendida, el dueño debe proveer pruebas de la venta o un aviso escrito de ocupación al comisionado del Departamento de Servicios de Inspección de la Ciudad.

Los formularios de registración completados y las tarifas subsecuentes son debidos el primer día de enero de cada año y deben indicar si la propiedad cuya hipoteca ha sido

ejecutada o está siendo ejecutada permanece abandonada o no.

La propiedad debe incorporar un cartel de anuncio con el nombre y un número telefónico de contacto disponible las 24 horas del día de la persona local o compañía de administración de propiedades local que sea responsable por el mantenimiento.

3.5 PERSONAS RESPONSABLES

Todos los dueños deben registrar sus propiedades en ejecución de hipoteca o abandonadas ante el Comisionado de Servicios de Inspección.

3.6 EJECUCIÓN

Los Servicios de Inspección están obligados a inspeccionar propiedades para ver si éstas cumplen con las regulaciones de la Ordenanza y a emitir citaciones por cualquier violación a las mismas. Las propiedades abandonadas deben ser inspeccionadas mensualmente durante todo el período que dure su abandono.

3.7 CONSECUENCIAS

El hecho de no registrar inicialmente la situación ante el comisionado es punible con una multa de trescientos dólares (\$300.00).

El hecho de no identificar apropiadamente el nombre de la persona local o compañía de administración de propiedades es punible con una multa de trescientos dólares (\$300.00) por día.

El no dar mantenimiento a la propiedad es punible con una multa de trescientos dólares (\$300.00) por cada mes que la propiedad no reciba mantenimiento. (... falta texto, Nota del Traductor...) bases para la duración del abandono.

Sección 4. ANÁLISIS DEL PROCESO DE REGISTRACIÓN

4.1 SUMARIO

Bajo el sistema actual, los dueños de propiedades REO o sus representantes (que pueden ser abogados, administradores de propiedades o agentes de bienes raíces) tienen la opción de registrar cada propiedad REO en persona en el Departamento de Servicios de Inspección, o la de contactar al Departamento vía correo electrónico o teléfono para pedir la forma de registración.

El paquete de registración existente consiste de la forma de registración y de una copia de la Ordenanza (vea la página “Forma de registración”). El texto de la Ordenanza requiere que los registrantes provean información básica sobre la propiedad, su dueño, y un administrador de propiedades que esté localizado dentro de las 20 millas (32 kilómetros) de la propiedad REO. Sin embargo, muchos registrantes no proveen toda la información y por lo tanto la Ciudad no tiene los datos que necesita para cada propiedad registrada.

El sistema actual no tiene mecanismos de retroalimentación para confirmar si la información provista es correcta. La registración actualmente consiste en la provisión de información básica y el pago de cien dólares (\$100.00) en concepto de tarifa por la propiedad.

4.2 CONCLUSIONES

4.2.1 FORMULARIO DE REGISTRACIÓN

El formulario actual de registración pide al registrante información básica necesaria para identificar la propiedad REO, su dueño, y administrador de propiedades. Sin embargo, las propiedades a menudo son registradas sin la provisión de información clave, y a los registrantes no se les hace completamente conscientes del alcance de sus obligaciones según la Ordenanza. Es más: existen dos maneras de registrar propiedades. Cada una de ellas demuestra la naturaleza reactiva del proceso de registración.

Inspectional Services Department, City of Lawrence Massachusetts
BOARD OF HEALTH
TOBACCO CONTROL PROGRAM
WEIGHTS AND MEASURES
PUBLIC HEALTH
CODE ENFORCEMENT BUILDING

Current
Registration
Form



Tel: (978) 620-3130
Fax: (978) 722-0320

Building Commissioner
COMMISSIONER
ABANDONED AND OR FORECLOSED

RESIDENTIAL PROPERTY REGISTRATION

PROPERTY ADDRESS: _____ Ref # _____
DATE: _____, 2010
OWNER'S NAME: _____
OWNER ADDRESS: _____
STREET CITY
STATE ZIP CODE
OFFICER OF BANK OR CORPORATION: _____ NAME PHONE #
STATE ZIP CODE
LOCAL PROPERTY MANAGER: _____ NAME PHONE #
* MUST LIST A CONTACT
PROPERTY MANAGER ADDRESS: _____ STREET CITY
FEE \$100.00 DATE PAID: ____/____/____ Rec. By: _____
REGISTRATION MUST BE RENEWED JANUARY 1ST OF EACH YEAR. P.O. BOX NOT ACCEPTABLE AS A STREET ADDRESS.
LOCAL PROPERTY OFFICE MANAGER MUST BE WITHIN 20 MILES OF PROPERTY IN QUESTION.

ABANDONED AND OR FORECLOSED RESIDENTIAL PROPERTY REGISTRATION RECEIPT

ADDRESS: _____ DATE OF REGISTRATION ____/____/____ Ref # _____
DATE PAID: _____ RECEIVED BY: _____
FEE \$ 100.00 PER BUILDING NON-REFUNDABLE, REGISTRATION GOOD FOR 1 YEAR ONLY. CHECK OR MONEY ORDER ONLY MADE OUT TO THE CITY OF LAWRENCE.

Los campos requeridos no están indicados.

No menciona el requerimiento de fijar un anuncio.

No hay lugar para indicar si la propiedad está vacante y, en ese caso, si fue tapiada.

La letra chica oculta detalles importantes.

No pide al registrante que firme para indicar que leyó la Ordenanza y entiende sus obligaciones.

4.2.2 PAUTAS IRREGULARES DE REGISTRACIÓN: REGISTRACIÓN TARDIA - ESCENARIO DE REACCIONES ANTE PROTESTAS



1. Las quejas telefónicas son grabadas.



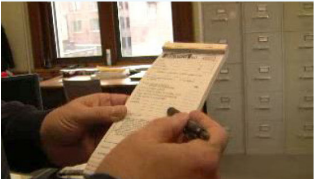
2. Los empleados revisan las quejas.



3. El inspector ve si existe una registración.



4. Si no la hay, inspecciona la propiedad.



5. El inspector emite una citación.



6. Espera la registración y el pago de la multa.



7. Si no hay respuesta, se involucra un tribunal.

En esta instancia, la registración es iniciada debido a una queja telefónica o hecha en persona ante el Departamento de Servicios de Inspección. Los detalles de la queja son registrados, revisados y reenviados a un inspector. Si no hay registros de la propiedad, el inspector intentará identificar a la persona responsable por la propiedad o, en la mayoría de los casos, visitará el sitio en cuestión.

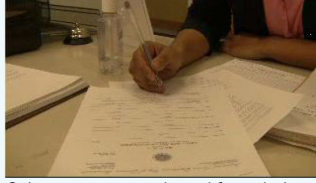
La visita del inspector puede derivar en la emisión de citaciones por violaciones de los códigos de salud y sanitario. El inspector también registrará si existe una violación por no haberse registrado bajo la categoría "Otros". Mientras que este tipo de violación está pensado para ser considerado como incluyendo una tarifa de cien dólares (\$100.00) además de una multa de trescientos dólares (\$300.00) por día, los infractores a menudo sólo reciben el cargo de la tarifa. A continuación, una citación por todo el monto del conjunto de las violaciones es enviada a la persona responsable por correo, y luego los Servicios de Inspección esperan una respuesta a la citación.

Si las multas no son pagadas (generalmente, dentro del plazo de un mes), el inspector iniciará un procedimiento legal ante el tribunal de vivienda. El fiscal toma entonces el papel de cobrar tarifas y multas, en un proceso que puede tomar meses.

4.2.3 PAUTAS IRREGULARES DE REGISTRACIÓN: ESCENARIO DE REGISTRACION A ULTIMO MOMENTO



1. Una persona pide el formulario de registración. Necesita registrarse antes de recibir una inspección de alarma contra incendios.



2. La persona completa el formulario.



3. El empleado público devuelve una copia sellada.



4. La copia de la registración es archivada, pero la propiedad acaba de ser vendida a un nuevo dueño, por lo que la registración ya es inválida.

La venta de una propiedad en situación REO –tanto a un individuo como a otro prestamista– requiere una inspección de alarma de humo contra incendios. Antes de la misma, el Departamento de Bomberos requiere pruebas de registración en cumplimiento de la Ordenanza.

Muchos tenedores de propiedades REO ignoran este requerimiento hasta pocas horas antes de la venta, por lo que deben hacer viajes de último momento a los Servicios de Inspección. Repetimos que esta violación puede resultar en el cobro de una tarifa de \$100 así como de una multa de \$300 por día, pero a los infractores comúnmente sólo se les cobra los \$100.

En el caso de estas registraciones de último momento, la información ingresada en la forma de registración se vuelve inválida en cuanto la propiedad es vendida. Esto crea un exceso de burocracia y malgasta horas/hombre en recoger información que rápidamente se convierte en desactualizada e incorrecta

Sección 5. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA

5.1 SUMARIO

La Ordenanza requiere que los registrantes:

- Fijen un anuncio en su propiedad con los datos de contacto del administrador de la propiedad
- Conduzcan inspecciones mensuales de la propiedad para asegurarse que ésta permanece dentro de los niveles requeridos por los códigos de salud y sanitario
- Renueven la registración de su propiedad anualmente
- Notifiquen a los Servicios de Inspección cuando la propiedad cambia de dueño

5.2 CONCLUSIONES

5.2.1 FIJACIÓN DE ANUNCIOS

En un sondeo de 42 propiedades REO seleccionadas al azar, los participantes del practicum hallaron que muy pocas propiedades tenían anuncios fijados con la información de contacto. El tipo más común de cartel encontrado pertenecía a agentes de bienes raíces o compañías de jardinería. Las propiedades registradas no fueron más propensas a contener anuncios que las propiedades no registradas. Esto indica una falta de conocimiento acerca de los requerimientos de un anuncio que figuran en la Ordenanza.

5.2.2 INSPECCIÓN

Los archivos de registraciones no contienen información sobre inspecciones. Esta parte de la Ordenanza no es referida ni puesta en práctica.

5.2.3 REGISTRACIÓN ANUAL

Las registraciones de propiedad son válidas hasta el 31 de diciembre del año de registración. Todas las propiedades que continúen en situación REO el 1° de enero del año siguiente deben renovar su registración. Muchos administradores de propiedades lo hacen, pero otros muchos no.

5.2.4 NOTIFICATION OF CHANGE IN OWNERSHIP

Registrants are required to notify Inspectional Services once their property has changed ownership. However, Inspectional Services rarely receives information regarding ownership changes and therefore records are often out of date.

Sección 6. ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENANZA

1. Las quejas telefónicas son grabadas.



2. El inspector es notificado y ve si existe una registración de la propiedad.



3. El inspector visita la propiedad. Si resulta que ésta está ocupada pero no hay nadie en ese momento, el inspector deja una nota y conduce una inspección.

4. Escribe la citación, que puede incluir multas según la Ordenanza 5-2008. Si la propiedad no está registrada, el dueño o administrador de la propiedad debe pagar una tarifa de \$ 100 más una multa de \$ 300. Envía la citación por correo.

5. El inspector escribe un reporte de la inspección. Puede incluir multas según la Ordenanza 5-2008.



6. Espera la respuesta a la citación que emitió por parte del dueño o administrador de la propiedad, y/o el envío por correo del monto de las multas.



7. Recibe los cheques por las multas, y a menudo también la forma de registración completada. Si se paga la multa, debe ir a la oficina del tesoro. Los Servicios de Inspección reciben luego un recibo.



8. Si la respuesta se demora, entonces el inspector debe involucrar al tribunal de vivienda.

6.1 SUMARIO

Como se indica en la Ordenanza, su implementación depende del Departamento de Servicios de Inspección, que tiene el papel de multar a los tenedores de propiedades REO que estén en infracción en una de las dos siguientes situaciones: Primero, si un inspector, durante una visita a una propiedad abandonada o cuya hipoteca fue ejecutada, encuentra que ésta no está registrada, emitirá una citación de acuerdo a la Ordenanza. La segunda situación ocurre cuando un individuo acude para una registración de último momento para completar la venta de la propiedad. Por lo tanto, los pagos de las multas son difíciles de comprobar debido al involucramiento de varios agentes, la gran cantidad de documentos burocráticos que ello implica y la larga duración de los períodos de procesamiento de las multas.

6.2 CONCLUSIONES

6.2.1 MULTAS INCOHERENTES

Como se hizo notar, muchas violaciones pueden resultar en multas de \$300 por día, que en la práctica no son cobradas. Si las multas a los tenedores de propiedades REO que estaban en infracción el 31 de octubre de 2010 hubieran sido cobradas, la Ciudad podría haber capturado más de \$35,000 de ingresos. El cobro de todos los montos legales hubiera incluso arrojado montos mayores.

Mientras que las multas son un medio de obtener ingresos públicos notablemente desaprovechado, existe la idea de que cobrándolas en su totalidad sería excesivo y no ayudaría al principal objetivo de la Ordenanza. Con vistas al futuro, la Ciudad puede considerar reformar la Ordenanza para que ésta refleje más fielmente las prácticas reales en lo referente a las multas.

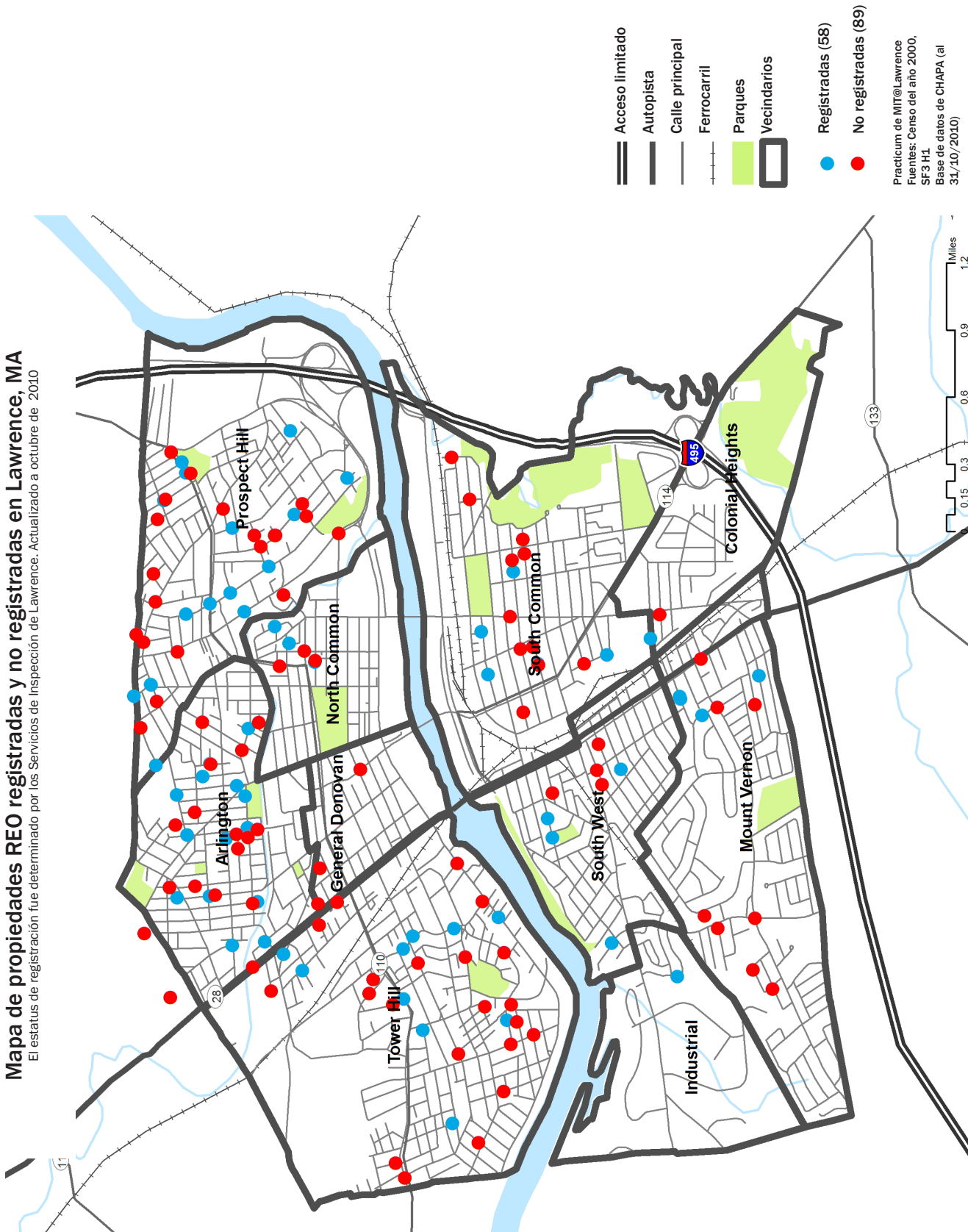
6.2.2 RECOLECCIÓN Y PROCESAMIENTO INEFICIENTES DE MULTAS

La recolección y procesamiento de multas involucra a varias agencias gubernamentales, incluyendo a los Servicios de Inspección, la Oficina del Tesoro, y el Tribunal de Vivienda. Esto crea pasos adicionales que pueden demorar el proceso de emisión y cobro de las multas.

MAP 4

Mapa de propiedades REO registradas y no registradas en Lawrence, MA

El estatus de registraci3n fue determinado por los Servicios de Inspecci3n de Lawrence. Actualizado a octubre de 2010



Sección 7. **RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA REGISTRACION, CUMPLIMIENTO Y EJECUCION DE LA ORDENANZA**

7.1 SUMARIO

El equipo sugirió tres cambios principales al proceso de registración: un nuevo paquete de registración bilingüe, una descarga mensual de la base de datos de CHAPA, y la registración electrónica. Estas recomendaciones permitirán que el proceso de registración se vuelva más fluido y hará que los tenedores de propiedades se concienticen de sus responsabilidades en los plazos adecuados. Esto significa que la Ciudad podrá gastar menos tiempo en registración y multas reactivas, dejando tiempo para enfocarse en otros temas. Una mayor registración también estará acompañada de más información confiable disponible para las agencias de la ciudad en caso de que los inquilinos tengan dudas o se presente una emergencia. Los administradores de propiedades se beneficiarán porque podrán evadir multas y quejas. Los miembros de la comunidad podrán descansar sabiendo que las propiedades abandonadas o cuyas hipotecas fueron ejecutadas no se deteriorarán ni convertirán en peligros para sus vecindarios.

7.2 RECOMENDACIÓN #1 - NUEVA PAQUETE DE REGISTRACIÓN

El nuevo paquete de registración incluirá:

LISTA DE LOS PUNTOS CLAVES DE LA ORDENANZA

Para asegurar que el registrante esté informado de todos los componentes claves de la Ordenanza que tengan que ver con su cumplimiento.

COPIA COMPLETA DE LA ORDENANZA

Para que el registrante tenga acceso al documento mismo y por lo tanto no pueda afirmar que no sabía sobre sus reglas y regulaciones.

ANUNCIO PARA SER LLENADO Y FIJADO EN LA PROPIEDAD

Un cartel estandarizado que pueda ser reconocible para los dueños de propiedades, agencias gubernamentales de la ciudad y los demás residentes de Lawrence.

No debe incluir expresiones que puedan llevar a la gente a estigmatizar las propiedades.

EL NÚMERO TELEFÓNICO DE LOS SERVICIOS DE INSPECCIÓN

Para hacer saber a los miembros de la comunidad que el gobierno de la ciudad está tratando de afrontar el asunto proactivamente.



HONORABLE MAYOR
WILLIAM LANTIGUA
INSPECTIONAL SERVICES DEPARTMENT
BUILDING INSPECTOR - PLUMBING INSPECTOR - FOOD INSPECTOR - HEALTH DEPARTMENT - CODE ENFORCEMENT - WEIGHTS & MEASURES
Peter Blanchette
Building Commissioner
Tel: (608) 620-3330
Fax: (608) 620-3330

ABANDONED AND/OR FORECLOSED RESIDENTIAL PROPERTY REGISTRATION

* Required Fields

PROPERTY ADDRESS*		REF # *	YEAR*
-------------------	--	---------	-------

OWNER'S NAME*	
OWNER'S ADDRESS* STREET*	ZIP CODE*
CITY*	STATE*

OFFICER OF BANK OR CORPORATION NAME		PHONE NUMBER
STREET	CITY	STATE
		ZIP CODE

LOCAL PROPERTY MANAGER* NAME*	PHONE NUMBER*
MUST BE WITHIN 20 MILES OF PROPERTY BEING REGISTERED	
PROPERTY MANAGERS'S ADDRESS	STREET (P.O. BOX NOT ACCEPTABLE)*
CITY*	STATE*
	ZIP CODE*

POSTING SIGN ON REGISTERED PROPERTY*	CHECK IF YOU HAVE RECEIVED THE SIGN TO BE FILLED OUT I HAVE READ ORDINANCE #6-2008 AND UNDERSTAND MY OBLIGATION TO POST THE ATTACHED SIGN WITH ALL THE REQUIRED INFORMATION ON THE PROPERTY WITHIN 7 DAYS, OR ELSE BE SUBJECT TO A FINE OF \$300 PER DAY.	INITIAL & DATE HERE*
--------------------------------------	--	----------------------

INSPECTION OF PROPERTY PRIOR TO REGISTRATION & REGULAR MAINTENANCE*	CHECK IF PROPERTY IS CURRENTLY VACANT* I HAVE READ ORDINANCE #6-2008 AND UNDERSTAND MY OBLIGATION TO INSPECT THE PROPERTY AND MAINTAIN IT TO BE SECURE & IN COMPLIANCE WITH ALL APPLICABLE CODES, OR ELSE BE SUBJECT TO A FINE OF \$300 PER DAY.	INITIAL & DATE HERE*
---	---	----------------------

ANNUAL REG FEE*	DATE PAID*	RECORDED BY
Valid until Dec 31	____/____/____	____
I HAVE READ ORDINANCE #6-2008 AND UNDERSTAND MY OBLIGATION TO RENEW THE REGISTRATION OF THIS PROPERTY IN JANUARY EVERY YEAR, OR ELSE BE SUBJECT TO A FINE OF \$300 PER DAY.		
INITIAL & DATE HERE*		

I HAVE READ ORDINANCE #6-2008 AND UNDERSTAND ALL MY OBLIGATIONS AS PER THIS LAW. FAILURE TO ADHERE TO MY OBLIGATIONS WILL RESULT IN HEAVY FINES.		SIGNATURE*
--	--	------------

1. El nuevo paquete de registraci3n billigüe, que puede ser entregado vía Internet, fax o en el ayuntamiento de la ciudad, incluirá:

1. Lista de los principales puntos de la Ordenanza.
2. Copia de la Ordenanza.
3. Anuncio para ser fijado en la propiedad.
4. Formulario de registraci3n.

2. Descarga mensual de una lista de propiedades REO de la base de datos de CHAPA.

3. Envío de cartas y del paquete de registraci3n mensualment e a los tenedores de nuevas propiedades REO para asegurar la registraci3n en los plazos apropiados.

Indica claramente que el administrador de la propiedad debe vivir dentro de las 20 millas (32 km) de la propiedad que est á siendo registrada.

El registrante debe confirmar que recibió dentro del paquete el anuncio que fijará en la propiedad dentro de los 7 días posteriores a la registraci3n, o puede ser multado por \$ 300 diarios.

El registrante debe confirmar que inspeccionó la propiedad para ver si est á vacante u ocupada. Si est á vacante, debe asegurarla contra intrusos. También debe indicar que conoce sus obligaciones legales de dar mantenimiento a la propiedad.

El registrante debe confirmar que entiende que la registraci3n sólo es válida hasta el 31 de diciembre y que debe ser renovada cada enero.

El registrante debe confirmar que entiende todas sus obligaciones estatuidas por la Ordenanza.

1. Incluye en el paquete de registraci3n el anuncio que debe ser completado por el registrante y fijado en el frente de la propiedad, ya sea en una ventana, o laminado en el exterior del edificio.

											
Registered Property Under Ordinance #5-2008											
NAME OF PROPERTY MANAGER											
PHONE NUMBER											
REGISTRATION DATE											
If the property manager is unreachable contact the Inspectional Services Department: (978) 620-3130											

↓
Diseño uniforme con pocos campos de texto para aumentar el cumplimiento.

↓
No menciona las palabras "abandonado" ni "hipoteca ejecutada", para no estigmatizar la propiedad ni alentar la actividad ilegal.

↓
Comunica a los miembros de la comunidad que la Ciudad est1 ocup1ndose proactivamente del tema.

7.3 RECOMENDACIÓN #2 - EXPORTACIÓN MANUAL DE DATOS DE LA CITIZENS' HOUSING AND PLANNING ASSOCIATION (CHAPA) DATA

Los datos deben ser descargados de la base de datos de CHAPA cada mes para que la lista de propiedades REO esté actualizada. Cuando una propiedad pasa al estado REO, se debe enviar a su dueño un paquete de registración completo junto con una carta que indique sus obligaciones de acuerdo a la Ordenanza.

7.4 RECOMENDACIÓN #3 - REGISTRACIÓN ELECTRÓNICA

Actualmente, el proceso de registración en el Departamento de Servicios de Inspección es manual y en papel. Muchas ciudades (incluyendo la cercana Lynn, también en Massachusetts) ya hicieron la transición a un sistema electrónico para la emisión de permisos y las inspecciones. Los beneficios de esto los sienten principalmente los contratistas y empleados municipales, quienes pueden hacer sus procesos más fluidos y tienen acceso permanente a datos esenciales.

Cambiando a un sistema electrónico, los Servicios de Inspección reducirían la cantidad de horas que gastan y las inconsistencias en el proceso de llenado manual de los formularios. Mientras que los costos indispensables van de \$20,000 a \$70,000 (fuente: <http://www.dailytidings.com/apps/pbcs.dll/article?AID=/20100706/NEWS02/7060311>), los participantes del practicum creen que esto sería fácilmente financiado cobrando multas a tenedores de inmuebles REO en infracción.

7.5 RECOMENDACIÓN #4 - LAS MEJORES PRÁCTICAS

Ciudades de todo Estados Unidos han adoptado Ordenanzas de Registración de Propiedades Vacantes, similares a la Ordenanza aprobada en Boston y luego adoptada en Lawrence. Una lista de esos municipios, compilada por Safeguard Properties, puede ser vista en <http://mitatlawrence.net/wp-content/uploads/vacantpropertyregistrationOrdinances1.pdf>

Existe un intercambio de información entre ciudades en Massachusetts. Los Departamentos de Servicios de Inspección de varias ciudades colaboran en un proceso para compartir lo mejor de sus prácticas. El equipo recomienda que los funcionarios de las agencias de la Ciudad se unan a este consorcio y contacten a sus pares de las siguientes ciudades.

7.5.1 ESFUERZOS EN BOSTON

Según Patrick Blanchette, la Ordenanza fue basada en otra similar que fue aprobada por la Ciudad de Boston. Parece que la implementación y puesta en vigor de la Ordenanza han sido bastante exitosas en Boston. Los participantes del practicum hallaron que el Departamento de Servicios de Inspección de Boston utiliza una registración en línea

para propiedades abandonadas o cuya hipoteca fue o está siendo ejecutada, en <http://www.cityofboston.gov/isd/foreclosure/>

El grupo sugiere que la Ciudad de Lawrence explore esta forma en línea y contacte al Departamento de Servicios de Inspección de Boston para más información. El mismo tiene el número telefónico 617.635.5300 y la dirección de correo electrónico ISD@cityofboston.gov

7.5.2 ESFUERZOS EN LOWELL

La Ciudad de Lowell también aprobó una Ordenanza similar recientemente. El grupo sugiere que la Ciudad de Lawrence contacte a Kendra Amaral, subdirectora del Departamento de Servicios de Inspección de esa ciudad. Su oficina está localizada en 375 Merrimack St. Lowell, MA 01852 y tiene el número telefónico (978) 970-4036.

Sección 8. REFLEXIONES & SUGERENCIAS PARA FUTUROS PARTICIPANTES DEL PRACTICUM

8.1 SUMARIO

Este semestre que pasó ha sido una experiencia difícil pero valiosa para los participantes en el practicum de MIT@Lawrence. De acuerdo con el espíritu de investigación y acción, y con la expectativa de que la tradición de diseminar conocimiento generado durante estos procesos continúe, los participantes del practicum desean compartir sus reflexiones con futuros participantes.

8.2 RECOMENDACIONES PARA FUTURAS PRÁCTICAS

8.2.1 DEFINIR ALCANCE Y VIABILIDAD

Como en la mayoría de las prácticas, la tarea de definir y redefinir el alcance del proyecto fue importante. Los intentos de crear un consenso en torno a áreas propuestas de concentración y metodologías apropiadas –tanto dentro del grupo como con los socios comunitarios– causaron confusión y frustración, pero también fueron un paso necesario en el proceso. El equipo concluyó rápidamente que la crisis de ejecuciones de hipotecas en Lawrence como totalidad estaba más allá del alcance viable del enfoque de este grupo, y eventualmente se dio cuenta de que orientar los esfuerzos a un aspecto específico del problema mayor (en este caso, la Ordenanza #5-2008 de la Ciudad) permitiría al equipo recoger información y datos relevantes, los cuales fueron usados para producir tácticas y nuevas herramientas para la Ciudad.

8.2.2 LOS SOCIOS DE LA COMUNIDAD COMO FUENTES DE CONOCIMIENTO EXPERTO

El proceso de recolección de información mencionado más arriba fue crucial para la construcción y comprensión de la crisis de ejecución de hipotecas y el estado actual de las propiedades REO en Lawrence; al mirar a la situación desde varias perspectivas, los participantes del practicum pudieron entender el asunto más completamente y comenzaron a ver las conexiones entre varios individuos y organizaciones. Estas relaciones fueron representadas visualmente en un diagrama que ayudó a los participantes del practicum y a los socios de la comunidad a entender la dinámica y relaciones entre los actores relevantes. Mientras que esto era un ejercicio clave para construir el conocimiento base de los participantes del practicum de este semestre, el proceso también tuvo otras implicaciones de largo plazo. Al capitalizar las relaciones existentes –con personas como Armand Hyatt y Tamar Kotelchuck– y crear nuevas relaciones –estableciendo una conexión con Peter Blanchette y Jeffrey Hernandez–, los participantes del practicum

ejemplificaron la noción de compromiso sostenido e impulsaron las conexiones que permitieron el intercambio colaborativo de conocimientos.

8.2.3 METODOLOGÍAS MEZCLADAS

Los métodos cuantitativos de recolección de datos y análisis ayudaron a complementar y mejorar los métodos cualitativos. Al recolectar datos de propiedades REO de fuentes disponibles en los ámbitos privado, estadual y local, los participantes pudieron generar nuevas percepciones e ideas para la Ciudad. Por ejemplo, tener estadísticas específicas sobre el impacto desproporcionado de la existencia de inmuebles REO en los inquilinos y mapas que mostraron claramente las aglomeraciones de REOs en North Lawrence fue útil para ilustrar puntos claves. Las entrevistas con dirigentes cívicos y residentes del vecindario de North Common arrojaron luz sobre la complejidad del problema, al detallar la historia de estas problemáticas propiedades.

8.2.4 MANTENER CONTINUIDAD

Los participantes del practicum estuvieron también ansiosos por obtener impresiones y conocimientos del instructor y los asistentes docentes, cuyas experiencias combinadas ayudaron a mantener un sentido de continuidad con el trabajo realizado por el anterior practicum. Para la presentación final, el equipo decidió mantener el título del practicum del año anterior: “Recuperando Lawrence”, y construir sobre la base de recomendaciones específicas hechas durante el proyecto de Callejones y Canales.

8.2.5 MENTALIDAD COLABORATIVA

El trabajo intenso del practicum culminó en una exitosa presentación final en Lawrence, durante la cual un miembro de la audiencia (una alumna de DUSP que vive en Lawrence) observó que el nivel de interacción y compromiso de parte de la Ciudad fue el mayor que ella había presenciado en los últimos diez años. De hecho, el equipo estuvo muy orgulloso de haber interactuado con una amplia variedad de socios en la asistencia y participación activa en el encuentro. El equipo atribuye el éxito de la presentación final al espíritu colaborativo que fue un punto focal a través de todo el semestre. Más que acusar a individuos o grupos, los participantes del practicum fomentaron la confianza y el diálogo constructivo en y acerca de Lawrence.

APÉNDICE A: FUENTES DE LOS DATOS DE LA SECCIÓN 2

Los Servicios de Inspección de la Ciudad proveyeron sus datos de registración de propiedades. Esta información incluyó un número de identificación único, la dirección de la propiedad y su número de unidad, la fecha del pago de la registración, el nombre del administrador y su afiliación y datos de contacto.

Los datos del Departamento de Bomberos se concentraron en las propiedades que fueron identificadas como vacantes, abandonadas o por algún otro motivo en riesgo de incendio. Esta información incluyó la dirección de la propiedad y su número de unidad, la fecha de ingreso a la base de datos del Departamento, la persona responsable de la propiedad (si figuraba) y si la propiedad era considerada vacante, con sus aperturas suficientemente clausuradas con tablas, y si había habido algún incendio ya en ella.

Los miembros del Departamento de Policía compartieron su análisis de los datos y estadísticas del delito, pero no pudieron entregar información sobre los crímenes a los participantes del practicum.

La Oficina del Asesor de la Ciudad compartió sus registros de multas con los participantes del practicum. Debido a que estos datos fueron recibidos ya muy adelantado el semestre, no se los pudo analizar en profundidad.

Los Departamentos de Desarrollo Económico y de Desarrollo Comunitario de la Ciudad ayudaron a los participantes del practicum en la asimilación y análisis de los datos en crudo.

Los registros del Northern Essex Registry of Deeds fueron usados para revisar documentos de hipotecas para cada una de las 149 propiedades REO. Los participantes del practicum identificaron así la hipoteca ejecutada, y consiguieron el Número de Identificación Hipotecario (MIN) o el número de caso de la Federal Housing Authority (FHA) de cada propiedad.

Los Mortgage Electronic Registration Systems (MERS, Sistemas de Registración Electrónica de Hipotecas) fueron usados para empear cada número de identificación hipotecario (MIN) o número de caso de la Federal Housing Authority con inversores y proveedores específicos de servicios hipotecarios.

La Citizens' Housing and Planning Association (CHAPA) usa datos del Warren Group—una fuente establecida para las investigaciones de bienes raíces en Massachusetts—

para alimentar su base de datos. Los participantes del practicum usaron esta base de datos para adquirir un cuerpo abarcativo de datos acerca de cada Petición de Ejecución de Hipoteca, Subasta de Ejecución de Hipoteca y propiedad REO en Lawrence. La información completa fue exportada el 30 de septiembre y el 31 de octubre.

El Archivo de Sumario SF3 del censo de Estados Unidos del año 2000 fue usado para extraerle datos acerca de la Cantidad Total de Unidades Habitacionales por Grupo de Bloque (H01001), con el objetivo de combinarlos con la información de CHAPA para mapear la densidad de propiedades REO por Grupo de Bloque.

APÉNDICE B: INFORMACIÓN DE CONTACTO

MIT@Lawrence:

Miembros del practicum de 2010: lawrence2010@mit.edu

Sitio Web: mitatlawrence.net

La Ciudad de Lawrence (gobierno):

Oficina del Alcalde:

William Lantigua (wlantigua@cityoflawrence.com)

Alcalde

Teléfono: (978) 620-3013

Servicios de Inspección:

Peter Blanchette (peterblanchette@cityoflawrence.com)

Comisionado de Edificación

Teléfono: (978) 620-3131

Desarrollo Comunitario:

James Barnes (jbarnes@cityoflawrence.com)

Director

Teléfono: (978) 620-3510

Planeamiento:

Gilda Duran (gduran@cityoflawrence.com)

Planeadora urbana

Teléfono: (978) 620-3525

Desarrollo Económico:

Patrick J. Blanchette (patrickblanchette@cityoflawrence.com)

Director Jefe de Desarrollo Económico

Teléfono: (978) 620-3016

Departamento de Bomberos:
Brian Murphy (bmurphy@cityoflawrence.com)
Jefe provisional
Teléfono: (978)620-3400

Departamento de Policía:
John J. Romero (jromero@lawpd.com)
Jefe de Policía
Teléfono: (978) 794-5900 x641

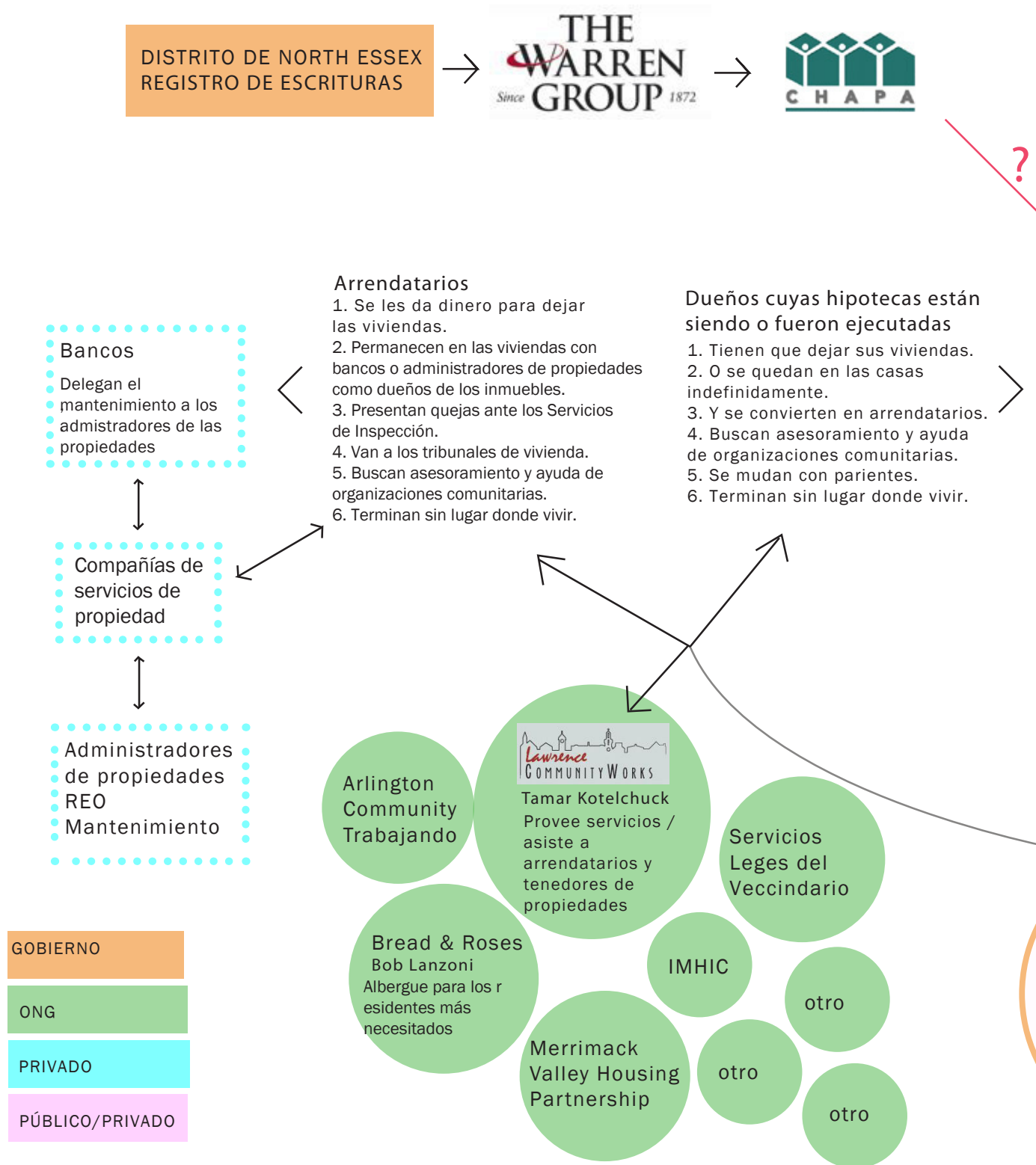
John Reynolds (jreynolds@lawpd.com)
Analista Criminológico
Teléfono: (978) 794-5900 x660

Lawrence Community Works:
Tamar Kotelchuck (tkotelchuck@lcworks.org)
Administrador de Proyectos de Bienes Raíces
Teléfono: (978) 722-2619

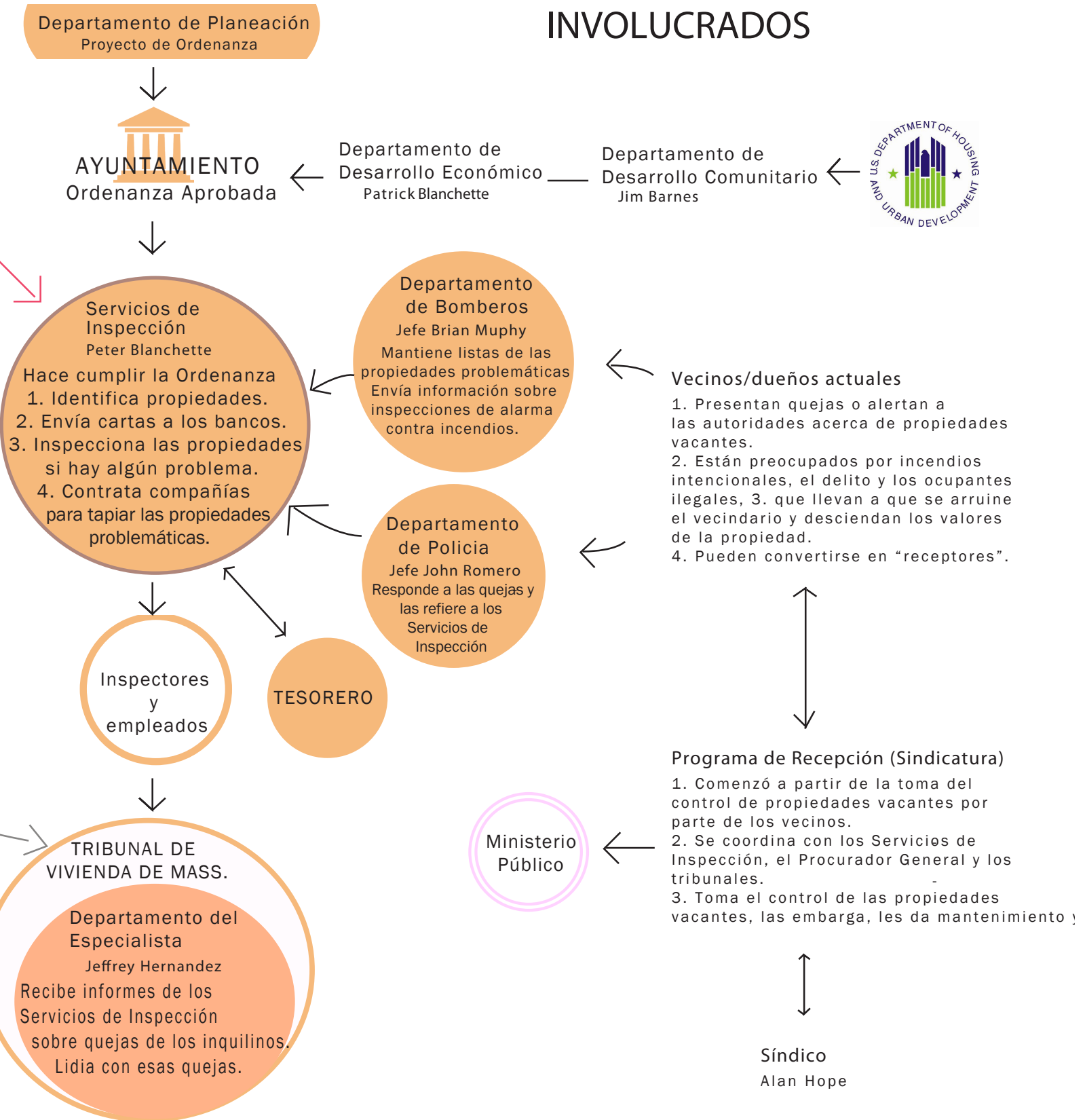
Armand Hayatt (ahyatt@lcworks.org)
Consejero Legal
Teléfono: (978) 722-2617

Tribunal de Vivienda del Noreste
Jeffrey Hernández (jeffhdez@gmail.com)
Especialista en Vivienda
Fenton Judicial Center
2 Appleton Street
Lawrence, MA 01840
Teléfono: (978) 689-7833

APÉNDICE C



GENTE Y GRUPOS INVOLUCRADOS



APPENDIX D: INTEGRAL TEXT OF THE ORDINANCE #5-2008

Secciones:

8.28.010 - Objetivo.

8.28.020 - Definiciones.

8.28.030 - La registraci3n de propiedades residenciales abandonadas y/o cuyas hipotecas est3n siendo ejecutadas — Deber de proveer un aviso escrito de propiedad abandonada y/o ejecuci3n de hipoteca.

8.28.040 - Administraci3n y puesta en vigor.

8.28.010 - Objetivo.

El fin de esta secci3n es proteger y preservar la seguridad p3blica, y el gozo tranquilo de los ocupantes, vecinos y vecindarios mediante: 1) Requerir a todos los due1os de propiedad residencial, incluyendo a las compa1as de cr3dito, fideicomisarios y compa1as de servicios, que mantengan apropiadamente las propiedades abandonadas y/o cuyas hipotecas est3n siendo ejecutadas, 2) Regular el mantenimiento de las propiedades residenciales abandonadas y/o cuyas hipotecas est3n siendo ejecutadas para prevenir que haya residencias infestadas e inseguras. El comisionado del Departamento de Servicios de Inspecci3n tiene autoridad de hacer cumplir la ley de acuerdo a, entre otras cosas, el Cap3tulo 143 de las Leyes Generales de Massachusetts, Secci3n 3; el C3digo de Construcci3n del Estado; y las Ordenanzas zonales revisadas de Lawrence. (Ord. fechada el 9/17/08 (part))

8.28.020 - Definiciones.

Cuando se los use en esta secci3n, a menos que aparezca una intenci3n claramente contraria, los siguientes t3rminos tendr3n los siguientes significados:

“Abandonado” significa cualquier propiedad que est3 vacante.

“Ciudad” significa la ciudad de Lawrence

“Comisionado” significa el comisionado del Departamento de Servicios de Inspecci3n

“D3as” se refiere a d3as consecutivos del calendario

“Evidencia de vacancia” significa cualquier condici3n que llevar3a a una persona razonable a creer que la propiedad est3 vacante.

“Ejecuci3n de hipoteca” significa el proceso por el cual una propiedad, ofrecida como seguro por un pr3stamo de bienes ra3ces es preparada para su venta para cancelar la deuda del prestatario moroso.

“Inicio del proceso de ejecuci3n de hipoteca” significa tomar cualquiera de las siguientes acciones: 1) Tomar posesi3n de la propiedad residencial de acuerdo al Cap3tulo 244, Secci3n 1 de las Leyes Generales de Massachusetts; 2) Publicar el primer aviso de ejecuci3n de hipoteca para una propiedad residencial de acuerdo al

Capítulo 244, Sección 14 de las Leyes Generales de Massachusetts; o 3) Comenzar las acciones de ejecución de hipoteca en una propiedad residencial, tanto en el tribunal de tierras como en el tribunal superior.

“Local” significa dentro de las veinte (20) millas de distancia en automotor de la propiedad en cuestión.

“Dueño de la hipoteca” significa el acreedor, incluyendo, pero no solamente, compañías de servicios y prestamistas en un acuerdo de hipoteca.

“Dueño de la hipoteca con posesión” se refiere a un dueño de hipoteca que ha tomado el control y/o ocupación de una propiedad al quedar el prestatario en cesación de pagos, con el objetivo de obtener ingresos de la propiedad y/o preparar la ejecución de la hipoteca.

“Dueño” significa cualquier persona, entidad, compañía de servicios, administrador de propiedad o agente de bienes raíces que por sí mismo o con otros: 1) tiene un título legal u otro equiparable sobre cualquier vivienda, unidad de vivienda, unidad de vivienda móvil o parcela de tierra, vacante o no, incluyendo un parque para casas rodantes, o 2) tiene control, cargo o cuida de cualquier vivienda, unidad de vivienda, unidad de vivienda móvil o parcela de tierra, vacante o no, incluyendo un parque para casas rodantes, bajo cualquier concepto, incluyendo, pero no solamente, a quien sea agente, executor/a, administrador/a, fideicomisario/a o guardián/a de la propiedad del tenedor del título legal, o 3) es un dueño de hipoteca con posesión de una tal propiedad, o 4) es un agente, fideicomisario u otra persona designada por los tribunales e investida con la posesión o el control de una tal propiedad, o 5) Es un funcionario o fideicomisario de una asociación de dueños de unidades o condominio. Cada una de estas personas está obligada a obedecer estos estándares mínimos como si fuera el dueño. “Dueño” también significa toda persona que opera una casa en la que se renta cuartos, o 6) es un fideicomisario que tiene, es dueño de o controla préstamos hipotecarios para transacciones de valores apoyadas por hipotecas y ha iniciado el proceso de ejecución de una hipoteca.

“Propiedad” significa cualquier propiedad real, o porción de la misma, localizada en la ciudad de Lawrence, incluyendo edificios o estructuras ocupadas para vivir.

“Propiedad residencial” significa cualquier propiedad que contiene una o más unidades habitacionales usadas, planeadas o designadas para ser ocupadas para vivir.

“Asegurar” significa tomar medidas para ayudar a hacer que una propiedad sea inaccesible para personas no autorizadas.

“Vacante” se refiere a una estructura o edificio que no está ocupado legalmente. (Ord. con fecha 9/17/08 (part))

8.28.030 - La registración de propiedades residenciales abandonadas y/o en ejecución de hipoteca — Deber de proveer un aviso escrito de propiedad abandonada y/o ejecución de hipoteca.

A. Todos los dueños deben registrar sus propiedades residenciales abandonadas

y/o en ejecución de hipoteca ante el comisionado del Departamento de Servicios de Inspección en formas provistas por el comisionado. Todas estas registraciones deben indicar el número telefónico y la dirección de correo del dueño individual o agente, localizada dentro del estado, como requieren el Capítulo 59, Sección 57D; y el Capítulo 156D, Sección 5.05 de las Leyes Generales de Massachusetts, y en 950 Código de Regulaciones de Massachusetts 113.230. La dirección de correo no puede ser un casillero de la oficina de correos. Esta registración debe también aclarar que la propiedad fue inspeccionada e indicar si la propiedad está abandonada. Si la propiedad está abandonada, la registración debe designar a un individuo local o compañía local de administración de propiedad que sea responsable por asegurar y dar mantenimiento a la propiedad. Esta designación debe indicar el nombre del individuo o compañía, su número telefónico, y su dirección de correo local. La dirección de correo no puede ser una casilla en la oficina de correos. Esta registración debe ser recibida dentro de los siete días del abandono o del inicio del proceso de ejecución de la hipoteca, tal como está definido en la subsección B de esta sección.

B. Todas las registraciones de propiedad son válidas por un año. Una tarifa de registración anual de cien dólares (\$100.00) debe acompañar a la forma de registración. La tarifa y la registración son válidas por un año calendario, o lo que quede del año calendario en el que la registración fue inicialmente requerida. Las registraciones y tarifas subsecuentes son debidas el 1° de enero de cada año y deben certificar si la propiedad cuya hipoteca está siendo o fue ejecutada sigue estando abandonada o no.

C. Una vez que la propiedad deja de estar abandonada, o es vendida, el dueño debe proveer pruebas de la venta o un aviso escrito de ocupación al comisionado del Departamento de Servicios de Inspección. (Ord. dated 9/17/08 (part))

8.28.040 - Administración y puesta en vigor

A. Requerimientos de mantenimiento. Las propiedades sujetas a esta sección deben ser mantenidas de acuerdo con todos los códigos sanitarios y de edificación aplicables, y con las regulaciones locales. El dueño local o la compañía de administración de propiedades local debe inspeccionar y mantener la propiedad mensualmente por toda la duración de su período de abandono.

La propiedad debe contener un anuncio con el nombre y un número telefónico de contacto disponible las 24 horas del día del individuo local o de la compañía de administración de propiedades local que es responsable por el mantenimiento.

El cumplimiento de las indicaciones de esta sección no libera al dueño de la propiedad de cualquier obligación aplicable que esté prevista en regulaciones y códigos, condiciones y restricciones de pactos y/o reglas y regulaciones de asociaciones de dueños de viviendas.

B. Inspecciones. El Departamento de Servicios de Inspección tendrá la autoridad y el deber de inspeccionar las propiedades sujetas a esta sección para corroborar su

cumplimiento y emitir citaciones por cualesquiera violaciones. Quedará a la discreción del Departamento de Servicios de Inspección el determinar cuándo y cómo estas inspecciones serán hechas, siempre que sus políticas sean razonablemente calculadas para asegurar que esta sección es puesta en vigor.

C. Puesta en vigor y penalidades. El hecho de no registrar inicialmente la situación ante el comisionado es punible con una multa de trescientos dólares (\$300.00). Cuando sea aplicable, el hecho de no identificar apropiadamente el nombre de la persona local o compañía de administración de propiedades es punible con una multa de trescientos dólares (\$300.00) por cada violación, y con una multa equivalente por cada día que continúe cada violación.

El no dar mantenimiento a la propiedad es punible con una multa de trescientos dólares (\$300.00) por cada mes que la propiedad no reciba mantenimiento.

Las violaciones a las disposiciones de este capítulo serán tratadas estrictamente como una infracción a la responsabilidad, independientemente de la intención del infractor.

D. Apelación. Cualquier persona disconforme con los requerimientos de esta sección o por una decisión emitida de acuerdo con esta sección por el Departamento de Servicios de Inspección puede buscar apoyo de cualquier tribunal de jurisdicción competente, como prevén las leyes del estado.

E. Aplicabilidad. Si cualquier indicación de esta sección impone restricciones u obligaciones mayores que las ya impuestas por cualquier otra ley general, ley especial, regulación, regla, Ordenanza, estatuto, orden o política, se debe aplicar las provisiones de esta sección.

F. Autoridad regulatoria. El comisionado del Departamento de Servicios de Inspección tiene la autoridad de promulgar reglas y regulaciones necesarias para implementar y ejecutar esta sección, de acuerdo con la Sección 10.4 del Estatuto de la Ciudad de Lawrence.

G. Divisibilidad. Si alguna disposición de esta sección es considerada inválida por una corte de una jurisdicción competente, entonces esa sección deberá ser considerada separadamente y aparte de las demás disposiciones, las cuales permanecerán en vigor y efecto.

H. Puesta en vigor. Las violaciones contempladas en este capítulo pueden ser manejadas de la manera prevista por el Capítulo 40, Sección 21D de las Leyes Generales de Massachusetts

I. Responsables de imposición. Todo el personal de los Servicios de Inspección, comisionados, asistentes de comisionado, fiscales capacitados e inspectores deben ser consideradas personas facultadas para imponer las disposiciones de este capítulo. (Ord. dated 9/17/08 (part))

APÉNDICE E: NOTAS DE LAS ENTREVISTAS

Patrick Blanchette, Director del Departamento de Desarrollo Económico

- Ve una oportunidad para una mejor comunicación entre las agencias de gobierno de la Ciudad, que mejoraría la calidad y disponibilidad de información.
- La Ordenanza de Lawrence fue propuesta en 2008 y está basada ampliamente en otra ordenanza similar que fue aprobada en Boston.

Jim Barnes, Director del Departamento de Desarrollo Comunitario

- La Ciudad ha recibido subsidios para cada fase del Neighborhood Stabilization Program (NSP).
- Idealmente, la Ciudad quisiera usar esos fondos para la rehabilitación de propiedades concentradas en áreas específicas y complementar esa inversión con mejoras en las calzadas y otros proyectos de infraestructura.

Tamar Kotelchuck, Administrador de Proyectos de Bienes Raíces de Lawrence Community Works

- LLCW provee actualmente consejería sobre ejecución de hipotecas así como asistencia a quienes rentan; la Ordenanza es importante para las preocupaciones de los inquilinos.
- Está interesado en determinar el estado –abandonada, con hipoteca ejecutada, o REO– de propiedades deterioradas y peligrosas en el vecindario de North Common.

Brian Murphy, Jefe interino del Departamento de Bomberos

- El Departamento de Bomberos actualmente no tiene los recursos suficientes para vigilar las casas que parecen estar en riesgo estructural ni para mantener registros abarcativos de estas propiedades.
- Quisiera una base de datos abarcativa porque existen muchas fuentes de información, pero falta colaboración estructural e intercambio de datos entre las personas y las agencias gubernamentales.

John Romero, Jefe del Departamento de Policía

- El Departamento de Policía es a menudo el punto de contacto para la gente de la comunidad; si hay un problema con un edificio, o un residente nota actividad sospechosa, llaman a la Policía
- Siente que la Ordenanza llevó a una reducción de delitos como la entrada ilegal (Breaking and Entering) y el robo de materiales de los edificios (especialmente tuberías de cobre).

John Reynolds, Analista criminológico del Departamento de Policía

- Es responsable de seguir los datos y estadísticas sobre el delito para la Ciudad.
- Está interesado en mejorar los mecanismos de intercambio de datos en Lawrence, así como usar información de agencias externas a la Ciudad.

Jeffrey Hernandez, Especialista en Vivienda del Tribunal de Vivienda del Noreste

- La Ordenanza llevó a una baja en la cantidad de casos relacionados con expulsiones por ejecución de hipoteca que el Tribunal de Vivienda juzga.
- Se ha vuelto más fácil para el Tribunal de Vivienda encontrar a la persona apropiada para contactar acerca de infracciones y violaciones.

Peter Blanchette, Comisionado de Edificación del Departamento de Servicios de Inspección

- Ve oportunidades para mejorar el proceso de registración y el sistema de imposición.
- Las limitaciones presupuestales, la desactualización de los sistemas y el alcance de las responsabilidades son obstáculos importantes que impiden a los Servicios de Inspección tomar una actitud más proactiva.

Agentes de bienes raíces y administradores de propiedades locales

- Son contratados para dar mantenimiento y asegurar propiedades y realizar tareas como cortar el césped y revisar que los detectores de humo

funcionen bien.

- La registraci3n dispuesta por la Ordenanza es bastante clara y los Servicios de Inspecci3n usualmente cumplen en llamar cuando detectan problemas; sin embargo, podrían utilizar un sistema mejor para mantener la informaci3n de registraci3n y otros datos m1s organizados y f1ciles de encontrar.

Alan Hope, *Managing Partner* de Charles Hope Companies LLP

- Son contratados para dar mantenimiento y asegurar propiedades y realizar tareas como cortar el c3sped y revisar que los detectores de humo funcionen bien.
- La registraci3n dispuesta por la Ordenanza es bastante clara y los Servicios de Inspecci3n usualmente cumplen en llamar cuando detectan problemas; sin embargo, podrían utilizar un sistema mejor para mantener la informaci3n de registraci3n y otros datos m1s organizados y f1ciles de encontrar.

Armand Hyatt, *Abogado & Consejero General* de Lawrence Community Works

- Estuvo interesado en determinar cu1les son las principales personas y agencias gubernamentales que tienen que ver con las propiedades cuyas hipotecas fueron ejecutadas y los inmuebles REO en Lawrence, y mapear sus interacciones.
- Sugiri3 indagar en la legalidad y aplicabilidad de la Ordenanza y ofreci3 su asistencia para analizar el documento.

