



FONDO DE ASISTENCIA PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDAS

Descripción general y materiales de planificación del programa expuestos para comentarios públicos

DESCRIPCIÓN GENERAL

El 11 de marzo de 2021, se promulgó el Plan de Rescate Estadounidense de 2021. Entre sus muchas disposiciones se encuentra el Fondo de Asistencia para Propietarios de Viviendas (Homeowner Assistance Fund, HAF), diseñado para brindar asistencia a los propietarios de viviendas con problemas de morosidad, incumplimiento de pago o ejecución hipotecaria.* El Departamento del Tesoro de los Estados Unidos (“Tesoro de los EE. UU.”) ha asignado a Nueva Jersey \$325.6 millones del Fondo de Asistencia para Propietarios de Viviendas. A principios de mayo de 2021, Nueva Jersey recibió el 10 por ciento de los fondos del HAF para su uso en relación con un programa piloto. La NJHMFA se está preparando para presentar descripciones programáticas a gran escala para la aprobación del Tesoro de los EE. UU. a fin de recibir el saldo de los fondos para asistir a propietarios de viviendas. A medida que la NJHMFA se prepara para presentar la documentación requerida al Tesoro, la Agencia solicita comentarios públicos sobre el uso que propone la Agencia de los fondos del HAF.

ORIENTACIÓN DEL TESORO DE LOS EE. UU. PARA EL HAF

La Orientación del Tesoro de los EE. UU. para el HAF establece que los participantes elegibles para el HAF deben ser propietarios ocupantes de residencias de 1 a 4 unidades, con ingresos inferiores al 150 % de los ingresos medios para la zona (Area Median Income, “AMI”). Se utilizará al menos el 60 % de los fondos del HAF para ayudar a los destinatarios con un AMI igual o inferior al 100 %. Además, el Tesoro de los EE. UU. exige que los Planes del HAF se orienten a ayudar a personas en desventaja social, definidas en la guía como aquellas que provienen de comunidades históricamente marginadas.

Los participantes elegibles deberán certificar sus ingresos. Los propietarios de viviendas deben certificar que experimentaron dificultades financieras después del 21 de enero de 2020. La declaración debe describir la naturaleza de la dificultad financiera.

USOS PROPUESTOS EXPUESTOS PARA COMENTARIOS PÚBLICOS

La NJHMFA propone establecer e implementar el Programa de Asistencia Hipotecaria para Rescate de Emergencia (Emergency Rescue Mortgage Assistance Program, ERMA). El programa se lanzará en dos fases para proporcionar apoyo hipotecario directo con pagos a los hogares que califiquen para ayudarlos con los atrasos hipotecarios; también puede permitir pagos hipotecarios mensuales futuros limitados. En los casos en que no haya hipoteca, pero el propietario de la vivienda esté demorado con los impuestos sobre la propiedad, se proporcionará asistencia para cubrirlos. La NJHMFA propone establecer y desembolsar de inmediato hasta \$10 millones en un programa piloto de fase I. Durante este programa piloto limitado, el programa se dirigirá a ayudar a los préstamos fácilmente calificados, rastreados y gestionados dentro de la cartera existente de la NJHMFA. Tanto este programa piloto como el programa estatal de ERMA se complementarán con un sólido programa de asistencia de asesoramiento sobre vivienda para mejorar los resultados y reducir los costos para los participantes del programa y la NJHMFA.

1) Programa de Asistencia Hipotecaria para Rescate de Emergencia (ERMA)

La ERMA proporcionará hasta \$35,000 a los propietarios de viviendas elegibles de Nueva Jersey que hayan experimentado una dificultad financiera elegible relacionada con la pandemia de la COVID-19. Estos fondos estarán disponibles para ayudar con los pagos atrasados (incluidos el capital hipotecario y los intereses, los impuestos sobre la propiedad y el seguro para propietarios de vivienda). La NJHMFA también está contemplando permitir algunos pagos hipotecarios mensuales futuros donde las pérdidas de ingresos relacionadas con la COVID-19 persisten más allá de la condonación de deuda.

ERMA se lanzará en dos fases. En primer lugar, la NJHMFA introducirá un piloto dentro de la cartera que avanza de manera eficiente la orientación establecida por el Tesoro de los EE. UU. de que los préstamos de la FHA, VA, USDA, Mortgage Revenue Bond (MRB) y los compradores de primera vivienda tengan preferencia.

A medida que la NJHMFA comienza el programa piloto y espera la aprobación final del Plan del HAF del Tesoro de los EE. UU., la NJHMFA tiene la intención de establecer relaciones con prestamistas, administradores hipotecarios, agencias de asesoramiento de viviendas y otras organizaciones comunitarias; probar el portal y los procesos de solicitud de ERMA; mejorar la estandarización de datos y agilizar los materiales de certificación de ingresos. Esto permitirá a la NJHMFA obtener una mejor perspectiva de cómo el diseño del programa afecta a los consumidores, los servicios hipotecarios y el personal de administración del programa. El lanzamiento de la prueba piloto permitirá que la NJHMFA trabaje con las familias e instituciones más familiarizadas con nuestros procesos para refinar el programa de ERMA antes de expandirse a un grupo más amplio de solicitantes.

La ERMA estatal se implementará una vez que la NJHMFA reciba la autorización del Tesoro de los EE. UU. para proceder a implementar su Plan del HAF. El plan puede ser enmendado para capturar los cambios resultantes de cualquier deficiencia identificada por el piloto o recomendaciones del Tesoro de los EE. UU. La NJHMFA propone que la ERMA esté disponible para todos los propietarios de viviendas elegibles de Nueva Jersey, independientemente del administrador del préstamo. Se puede implementar un proceso de lotería, según la demanda.

2) Programa de asesoramiento en materia de vivienda

Para mejorar la coordinación del programa, el alcance a los propietarios de viviendas elegibles y el uso eficiente de los fondos, la NJHMFA también propone asignar fondos del HAF para los servicios de asesoramiento en materia de vivienda. Las directrices del Tesoro de los EE. UU. permiten que hasta el 5 % de los fondos del programa del HAF se asignen a servicios de asesoramiento en materia de vivienda. El Programa propuesto de asesoramiento en materia de vivienda del HAF apoyará a los propietarios de viviendas con ingresos iguales o inferiores al 150 % del AMI que estén atravesando dificultades financieras relacionadas con la reparación de la falta de pago de su vivienda principal.

La NJHMFA prevé que los asesores certificados en materia de vivienda compilarán los materiales de solicitud y ayudarán a informar a los propietarios de viviendas sobre todas las formas de asistencia federal, estatal y local o resoluciones alternativas que puedan estar disponibles para ellos. Además, se prevé que los asesores en materia de vivienda brindarán apoyo a los hogares elegibles en las interacciones con el prestamista y los tribunales. Trabajar con asesores en materia de vivienda, en particular cuando la ejecución hipotecaria puede estar pendiente, permite a los propietarios de viviendas con ingresos bajos y moderados acceder a ayuda y lograr resultados que apoyen la estabilidad de la vivienda a largo plazo. El Programa propuesto de asesoramiento en materia de vivienda del HAF proporcionará este apoyo de manera accesible y efectiva.

CONCLUSIÓN

Los propietarios de viviendas de Nueva Jersey no podrían haber previsto las circunstancias sin precedentes que ahora han dejado a tantas personas vulnerables expuestas a una ejecución hipotecaria. Proporcionar asistencia hipotecaria directa a los propietarios de viviendas que la necesiten ayudará a garantizar la recuperación y estabilización de la vivienda. La combinación de ese apoyo con un asesoramiento sólido reduce la presión sobre estas familias en este tiempo difícil y, a la vez, mejora su acceso y resultados. Mediante el programa del HAF, la NJHMFA puede proporcionar una intervención amplia, rápida y eficaz que puede ser orientada y escalada según sea necesario. Lo alentamos a que haga comentarios sobre estos usos propuestos.

La traducción de este documento está disponible a solicitud en HAF_Public_Comments@njhmfa.gov en los siguientes idiomas: italiano, portugués, polaco, hindi, gujarati, chino (incluido el cantonés y el mandarín), coreano, tagalo y árabe.