



**Homes and
Community Renewal**

Fondo de Asistencia de Propietarios de Vivienda del Estado de Nueva York (New York State Homeowner Assistance Fund - NYS HAF)

**Resumen del Proyecto de Propuesta para el Departamento del
Tesoro de los EE. UU.**

15 de junio de 2021

Generalidades de las Directrices del Departamento del Tesoro

- ❖ HAF se estableció como parte de la [Ley del Plan de Rescate Estadounidense \(American Rescue Plan Act - ARP\)](#) que entró en vigor en marzo de 2021. En abril de 2021, el Departamento del Tesoro de los EE. UU. emitió [Directrices](#) para el programa.
- ❖ Los fondos HAF pueden utilizarse para ayudar a los propietarios de Vivienda que están **en riesgo de ejecución hipotecaria y/o de verse desplazados**. Los usos elegibles pueden incluir (sin limitación):
 - ❖ Satisfacción/reducción de la cantidad principal de pagos retrasados de hipoteca
 - ❖ Satisfacción de pagos retrasados de propiedad
 - ❖ Satisfacción de pagos retrasados de seguros de propiedad y servicios públicos
 - ❖ Satisfacción de pagos retrasados de Asociación de Propietarios de Vivienda (Home Owners Association - HOA)/Mantenimiento
- ❖ Los solicitantes elegibles deben haber experimentado una "**Penuria Económica**" elegible definida como una reducción material de ingresos o un aumento material de gastos de vida como resultado de la pandemia del coronavirus.

Generalidades de las Directrices del Departamento del Tesoro (cont.)

- ❖ El Departamento del Tesoro le ha otorgado al Estado de Nueva York un poco menos de \$540 Millones
 - ❖ El Estado de Nueva York puede utilizar hasta un máximo de un 15% de los fondos para gastos administrativos
 - ❖ El Estado de Nueva York puede utilizar una porción de los fondos para apoyar proveedores de servicios de consejería de vivienda y legales con capacidad limitada.
- ❖ El Departamento del Tesoro requiere:
 - ❖ Un 60% de los fondos deben ayudar a los propietarios de vivienda que ganan menos que los ingresos medios. Ejemplos de ingresos medios para una familia de 3:
 - ❖ Ciudad de Nueva York = \$102,350/Año
 - ❖ Buffalo = \$69,850/Año
 - ❖ Rochester = \$68,750/Año
 - ❖ Albany = \$87,300/Año
 - ❖ Un 40% de los fondos deben ayudar a "**personas socialmente desfavorecidas**" definidas como las que se han visto sujetas a prejuicios raciales o étnicos o los que son elegibles bajo 13 CFR 124.103(c) o (d)
 - ❖ Todos los fondos deben ayudar a los propietarios de vivienda con ingresos de o de menos de un 150% de los ingresos medios del área (Area Median Income - AMI).

Generalidades de la Administración del Programa

- ❖ HCR solicitó propuestas de Instituciones Financieras de Desarrollo Comunitario (Community Development Financial Institutions - CDFIs) sin fines lucrativos con profundos conocimientos y experiencia que operen programas de prevención de ejecución hipotecaria y de mitigación de pérdidas.
- ❖ En respuesta a la solicitud, tres CDFIs presentaron propuestas.
- ❖ El comité de revisión de HCR seleccionó con unanimidad a Sustainable Neighborhoods LLC (SN LLC). SN LLC es la afiliada CDFI de la organización sin fines lucrativos llamada the Center for NYC Neighborhoods, Inc.

El Centro de Vecindarios de la Ciudad de Nueva York

- ❖ The Center for NYC Neighborhoods, Inc. se creó en 2008 para combatir la crisis de ejecuciones de hipoteca a la que se enfrentaban los propietarios de viviendas. Lo que empezó durante la crisis de hipotecas ha crecido hasta convertirse en una agencia de servicios para los propietarios de viviendas de los vecindarios de todo el Estado de Nueva York.
- ❖ Desde su comienzo, han administrado más de \$325 Millones en programas de subvención estatales y locales relacionados con la propiedad de viviendas, incluyendo el programa NYS MAP; un programa estatal de \$100 Millones de asistencia a propietarios de viviendas subvencionado con dólares de acuerdos de liquidación del Fiscal General durante la pasada crisis de ejecuciones de hipoteca.
- ❖ HCR y SN LLC también participan en el Programa de Protección de Propietarios de Viviendas (Homeowner Protection Program - HOPP), una red de servicios legales y proveedores de consejería de vivienda para ayudar con la promoción del programa y con la presentación de solicitudes.

Propiedad de Viviendas por Región

- ❖ Hay casi 4 millones de propietarios de viviendas ocupados por propietarios por todos los segmentos del mercado de Nueva York.
- ❖ La proporción más baja de propiedad de viviendas está en la Ciudad de Nueva York, con 32.7%, y la más alta está en Long Island, con 80.6%. Sin embargo, en la Ciudad de Nueva York un 50% de los propietarios de viviendas son familias de color.

Tabla 1: Proprietarios y tasas de propiedad de vivienda por REDC [Consejos Regionales de Desarrollo Económico] (todas las razas/etnias y hogares de color)

REDC	Todas las Razas y Etnias		Hogares de Color		
	Hogares Propietarios	Tasa de Propiedad de Vivienda	Hogares Propietarios	% de todos los Propietarios de Viviendas	Tasa de Propiedad de Vivienda
Región Capital	284,725	65.6%	21,325	7.5%	34.9%
Nueva York Central	207,751	67.8%	13,549	6.5%	35.0%
Finger Lakes	330,050	67.9%	31,210	9.5%	36.6%
Long Island	754,814	80.6%	174,969	23.2%	67.7%
Mid-Hudson	538,278	65.8%	117,368	21.8%	45.2%
Mohawk Valley	134,410	69.8%	6,172	4.6%	36.2%
Ciudad de Nueva York	1,034,637	32.7%	517,389	50.0%	26.5%
North Country	110,306	68.0%	4,122	3.7%	38.6%
Southern Tier	175,494	67.7%	8,348	4.8%	33.6%
El Oeste de Nueva York	387,337	66.7%	35,405	9.1%	35.9%
Estatal	3,957,802	53.9%	929,857	23.5%	33.1%

Fuente: Oficina del Censo de EE. UU., Estimaciones de 5 años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) 2015-2019, Tablas de resumen B25003, B25003H



Posibles Solicitantes Elegibles

Según nuestro análisis, hay cinco (5) tipos de propietarios de viviendas que pueden necesitar y ser elegibles para ayuda:

- ❖ Los propietarios de viviendas con hipotecas que están acabando planes de prórroga.
- ❖ Los propietarios de viviendas con hipotecas a los que no se ofreció un plan de prórroga o a los que se les pasó la opción o que se cree tienen pagos retrasados.
- ❖ Los propietarios de viviendas sin hipoteca que tienen pagos retrasados de impuestos de propiedad, agua y seguro de propiedad, incluyendo prestatarios de hipotecas inversas.
- ❖ Propietarios de viviendas que viven en cooperativas o condominios que tienen pagos de HOA o de tarifas de mantenimiento retrasados.
- ❖ Los propietarios de viviendas que viven en Comunidades de Viviendas Manufacturadas y que tienen pagos retrasados de préstamos de sus viviendas o de contratos de plazos minoristas.

Posibles Solicitantes Elegibles

Hay limitada información de tiempo real respecto a la manera en que se han visto afectadas económicamente las familias a causa de la pandemia, así que determinar posibles grupos de solicitantes es difícil.

	Est. de Familias de Ingresos Elegibles*	Pueden estar en riesgo
Propietarios de viviendas con hipotecas	1,020,000	<ul style="list-style-type: none"> Propietario acabando prórroga: ~6.4% (datos MAPD de ATL Fed, Enero 2021) Propietarios con pagos retrasados ~4.4% (datos MAPD de ATL Fed, Enero 2021)
Propietarios de viviendas sin hipotecas	900,000	<ul style="list-style-type: none"> Propietarios con pagos de impuestos retrasados: ~1-2% (según información y pláticas con cobradores de impuestos de condados)
Propietarios de Viviendas de Cooperativas de Patrimonio Limitado	78,000	<ul style="list-style-type: none"> ~12.2% (modelo HCR de pérdidas de ingresos debido a COVID)
Propietarios de Viviendas Manufacturadas	48,000	<ul style="list-style-type: none"> ~12.7% (modelo HCR de pérdidas de ingresos debido a COVID)

* Los estimados de familias elegibles por sus ingresos incluyen Familias $\leq 100\%$ AMI + Familias socialmente desfavorecidas 100-150% AMI

Propuesta del Programa NYS HAF

Programa de Restauración de Hipoteca/Reducción de la Cantidad Principal: HCR proporcionará ayuda en forma de un préstamo de 5 años perdonable sin amortización o interés.

Solicitantes Elegibles:

Los propietarios de viviendas con hipoteca que están acabando prórrogas y los propietarios de viviendas con pagos retrasados de hipoteca porque se les "denegó" o "se les pasó" la opción de entrar en un plan de prórroga.

Elegibilidad y Otorgación Máxima:

- Los solicitantes elegibles pueden solicitar la cantidad necesaria para lograr una modificación asequible o para satisfacer pagos retrasados de hipoteca si una reducción de ingresos resulta en un pago mensual de vivienda no asequible. La asistencia no debe exceder el tope del programa de \$50,000. La asistencia elegible incluye la cantidad principal, el interés, los impuestos, el seguro de propiedad, las tarifas de HOA y otros costos de vivienda.
- Los solicitantes elegibles deben estar en peligro de ejecución de hipoteca y no tener ninguna otra opción razonable y asequible de repago, y demostrar habilidad de poder hacerse cargo de sus costos de vivienda en el futuro.

Propuesta del Programa NYS HAF (cont.)

Programa de Satisfacción de Pagos Retrasados: HCR proporcionará ayuda en forma de un préstamo de 5 años perdonable sin amortización o interés.

Solicitantes Elegibles:

- Los propietarios de vivienda que no tienen hipoteca y que tienen pagos retrasados de impuestos de propiedad, agua, y obligaciones de seguro de propiedad, incluyendo los ancianos con hipotecas inversas.
- Los propietarios de condominios y cooperativas que tienen pagos retrasados de tarifas de HOA/mantenimiento.
- Los propietarios de viviendas que tienen pagos retrasados de préstamos de sus viviendas o de contratos de plazos minoristas.

Elegibilidad y Otorgación Máxima:

- Los solicitantes elegibles pueden solicitar una cantidad igual a las cantidades de los pagos retrasados sin exceder el tope del programa de \$50,000.
- Los solicitantes elegibles deben estar en peligro de ejecución de hipoteca o desalojo y no tener ninguna otra opción razonable y asequible de repago, y demostrar habilidad en el futuro de poder hacerse cargo de sus costos de vivienda.

Propuesta del Programa NYS HAF (cont.)

Programa de Pagos en el Futuro: HCR utilizará fondos HAF con fondos CDBG-CV para este programa.

Solicitantes Elegibles:

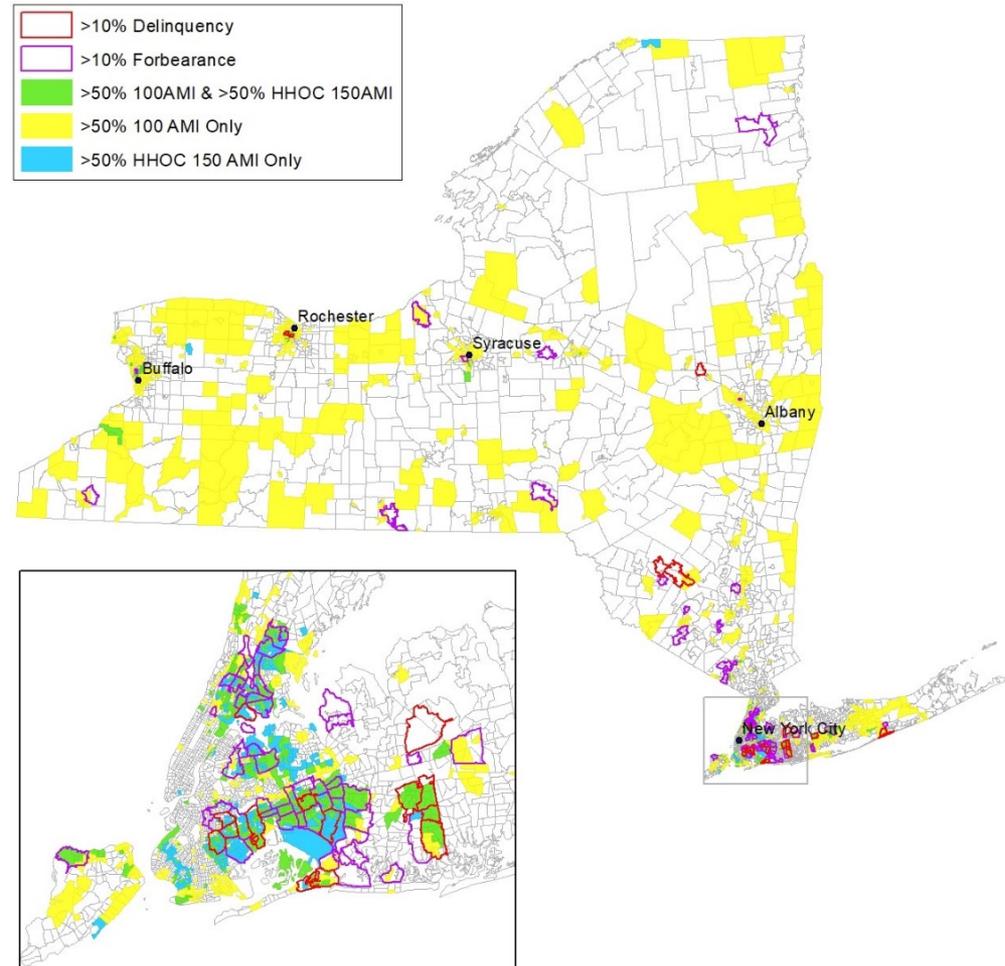
Propietarios de vivienda desempleados o que tienen empleos con paga extremadamente baja y que son elegibles para uno de los programas NYS HAF (el Programa de Restauración de Hipoteca/Reducción de la Cantidad Principal o el Programa de Satisfacción de Pagos Retrasados).

Elegibilidad y Otorgación Máxima

- Los solicitantes elegibles que han tenido ingresos pre-pandémicos que estaban a o por debajo de un 80% de AMI.
- Los solicitantes pueden ser elegibles para una restauración de hipoteca/reducción de la cantidad principal y/o satisfacción de pagos retrasados de hasta un máximo de 6 meses de pagos de vivienda futuros.
- Los fondos HAF utilizados para satisfacer los pagos retrasados no pueden exceder el tope del programa de \$50,000 y los fondos CDBG se limitarán a no más de 6 meses consecutivos de pagos futuros (de acuerdo con las directrices federales).

Métodos para Enfocarse en los Solicitantes con Prioridad

- Utilizando información de HMDA, HCR ha identificado áreas donde la mayoría de los compradores en los años inmediatamente anteriores a la pandemia tenían ingresos a o por debajo de la media y que tenían principalmente personas Socialmente Desfavorecidas con ingresos en o por debajo de un 150% de AMI.
- Utilizando información de desempeño de préstamos, identificamos áreas donde las proporciones de prórroga y pagos retrasados de hipoteca eran desproporcionadamente altos (>10%)
- Resultados: de ~2,100 distritos censales identificados como de bajos ingresos/socialmente desfavorecidos, 860 (40.3%) están en distritos postales con altas proporciones de prórroga o pagos retrasados de hipoteca.



Métodos para Enfocarse en los Solicitantes con Prioridad (cont.)

Se llevarán a cabo esfuerzos especiales para alcanzar estas poblaciones utilizando los siguientes métodos:

- ❖ **Servicios Legales y Consejeros de Vivienda/HOPP**
 - ❖ Organizar Clínicas de consulta sin necesidad de cita donde los propietarios de vivienda puedan reunirse con un consejero o un abogado y donde se les examine la elegibilidad.
 - ❖ Tener "días de juzgado" en persona donde los consejeros les proporcionen consultas a los propietarios de viviendas.
- ❖ **Medios de Comunicación Pagados y Ganados**
 - ❖ Anuncios pagados (radio, TV, y periódicos en inglés y los principales idiomas LEP)
 - ❖ Lanzar publicidad de alcance digital, incluyendo redes sociales, palabras de motores de búsqueda/anuncios, y otras estrategias basadas en la Internet
- ❖ **Publicidad de Base Comunitaria**
 - ❖ Presente en centros comunitarios, instituciones religiosas, y otras instalaciones de vecindario que requieran atención especial.
 - ❖ Llevar a cabo visitas de información de puerta en puerta donde haya acceso limitado a suficientes servicios de Internet.
 - ❖ Aumentar la educación y la concienciación de programas para los "primeros referidores" -- líderes locales confiables que estén activos en las comunidades que requieren atención especial y que, generalmente, son los primeros con los que se ponen en contacto los miembros de la comunidad cuando lo necesitan.
- ❖ **Transparencia y Comunicación Continuas**
 - ❖ Dedicar recursos y personal a una línea de emergencia, un sitio web y un contacto de correo electrónico multilingües para propietarios de vivienda.
 - ❖ Informar a los funcionarios elegidos locales, estatales y federales y a sus plantillas, particularmente a aquellos cuyos constituyentes tienen bajos ingresos y de comunidades de color.

Presentación de Solicitudes

- ❖ Las solicitudes se aceptarán por medio de un portal en línea, que estará accesible 24/7 durante un periodo de tiempo limitado, pero suficiente. Las actualizaciones respecto al periodo de solicitud se publicarán en hcr.ny.gov/homeowners.
- ❖ También pueden hacerse referidos para propietarios de vivienda que deseen poner su solicitud con ayuda de un consejero o proveedor de servicios legales apoyado por HOPP.
- ❖ Para los propietarios de vivienda con acceso de Internet limitado, los solicitantes pueden poner su solicitud por teléfono con ayuda de organizaciones HOPP o del personal del programa SN LLC.
- ❖ Habrá una línea de emergencia con buenos recursos y suficiente personal a la que los propietarios de vivienda puedan llamar o enviar mensajes de correo electrónico para obtener ayuda con la presentación de solicitudes.

Cronograma para el Lanzamiento

15 de junio: HCR divulga el proyecto de Evaluación de Necesidades y Plan (el Plan) para recibir comentarios del público. hcr.ny.gov/homeowners

15-25 de junio: HCR organiza una serie de seminarios por Internet con interesados relevantes, incluyendo miembros del órgano legislativo estatal, la delegación del congreso, defensores de propiedad de viviendas, y líderes que están activos en comunidades con concentraciones de Personas Socialmente Desfavorecidas y propietarios de vivienda de bajos ingresos.

23 de junio, 5:30 pm: HCR organiza una Audiencia Pública, dando generalidades del Plan.

30 de junio: HCR presenta el Plan al Departamento del Tesoro.

Julio a mediados de Agosto: HCR y SN LLC preparan el personal, la línea de emergencia, el portal en línea, las políticas y procedimientos, y los materiales de mercadotecnia.

Principios de septiembre: En espera de la aprobación final del Departamento del Tesoro de los EE.UU., SN LLC empezará a aceptar solicitudes.