ESTADO DE NUEVA JERSEY ▪ DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS
DIVISIÓN DE RECUPERACIÓN Y MITIGACIÓN DE DESASTRES

ASUNTO: Política de aplazamiento hipotecario por el huracán Ida

NÚMERO: 2.10.117

FECHA DE VIGENCIA: Diciembre del 2024
ENMENDADA:

APROBACIÓN
DCA-DRM:

Samuel R. Viavattine
Comisionado Adjunto

1. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

1.1 Resumen del programa

Este programa ofrece ayuda en el pago de hipotecas y protección contra ejecuciones hipotecarias a los propietarios que fueron afectados por los remanentes del huracán Ida, el que desplazó a miles de familias quienes no pudieron regresar a sus viviendas. Este programa proporciona protección temporal a propietarios elegibles contra la ejecución hipotecaria y requiere que los prestadores de servicios hipotecarios implementen un aplazamiento temporal de las obligaciones de los pagos hipotecarios para aquellos afectados por la tormenta.

El Programa de Aplazamiento Hipotecario (Programa) se creó conforme a la Ley Pública (2024) c.85, que atribuye al Departamento de Asuntos Comunitarios la responsabilidad de emitir la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento bajo esa ley. Cualquier problema que surja con el prestador de servicios hipotecarios de un solicitante, bajo la Sección 5.2 de esta política, se debe tratar con el Departamento de Banca y Seguros de Nueva Jersey y está fuera del ámbito del Departamento de Asuntos Comunitarios.

1.2 Administración del Programa

El Programa permite que los propietarios elegibles soliciten al Departamento de Asuntos Comunitarios (Departamento) la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento. El Programa revisa todas las solicitudes presentadas para certificar si los solicitantes cumplen con los criterios de elegibilidad establecidos. Al confirmar su elegibilidad, el Programa emitirá la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento, la cual otorga al solicitante el derecho al aplazamiento hipotecario por un año de su respectivo prestador de servicios hipotecarios.

1.3 Procedimiento del Programa

Si la persona cumple con los criterios de elegibilidad puede presentar una solicitud ante el Departamento para pedir en línea la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento a través del sistema establecido por el Programa. El Programa publicará instrucciones para presentar la solicitud de Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento en su sitio web. El Programa publicará la solicitud en línea para que esté disponible a más tardar el 29 de enero de 2025. Los solicitantes elegibles tienen treinta (30) días como plazo máximo para presentar la solicitud.

2. ELEGIBILIDAD

2.1 Criterios de elegibilidad de solicitantes

El solicitante será elegible para el aplazamiento hipotecario sin tomar en cuenta la vigencia de algún procedimiento de ejecución hipotecaria para la residencia principal del propietario afectado por la tormenta.

El solicitante debe satisfacer los siguientes criterios de elegibilidad para ser admisible para la Certificación de Elegibilidad para el Aplazamiento:

- cumplir los requisitos que definen al «propietario de vivienda afectado por la tormenta» conforme a la sección de la Ley Pública (2024), c.85, que se describe a continuación;
- tener una obligación hipotecaria vigente sobre su residencia principal; y
- enviar una solicitud completa al departamento de acuerdo con los requisitos de esta política.

El «propietario de vivienda afectado por la tormenta» es aquel individuo que tiene una hipoteca para una residencia principal y como resultado de los daños causados por el huracán Ida a esa residencia principal:

- presentó una solicitud al Programa de Recuperación y Asistencia para Propietarios de Viviendas (HARP, por sus siglas en inglés), la cual se encuentra en fase de elegibilidad, alcance, subvención o construcción; o
- presentó una solicitud al HARP, pero no es elegible debido al criterio que excluye a viviendas ubicadas en áreas de riesgo de inundación —designadas por el Gobierno— o aliviaderos; o
- presentó una solicitud, pero el subsidio está pendiente por parte del Programa de Asistencia para Mitigación (MAP, por sus siglas en inglés); o
- fue invitado a participar o participa en una compra voluntaria con fondos del Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Recuperación por Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) a través del programa *Blue Acres*.

A partir de la Ley Pública (2024), c.85, no son elegibles para la certificación los propietarios de viviendas que tienen:

- préstamos hipotecarios realizados, asegurados o titulizados por la Asociación Nacional Federal de Hipotecas, la Corporación Federal de Préstamos Hipotecarios, la Administración Federal de Vivienda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, el Departamento de Asuntos de Veteranos o el Servicio de Vivienda Rural; o
- préstamos hipotecarios atendidos conforme a las políticas de estas entidades, pero que no realizado, asegurado o titulizado por las entidades, a menos que al préstamo hipotecario se le haya otorgado la Certificación antes de ser atendido por estas entidades.

2.2 Documentación elegible

Se considera que se ha completado la solicitud para obtener la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento si se cumplen las instrucciones de presentación publicadas por el Programa, y si se adjuntan copias de los siguientes materiales:

1. documentación probatoria de que el solicitante cumple con la definición de propietario afectado por la tormenta;
2. prueba de obligación hipotecaria vigente sobre la residencia principal;
3. declaración del solicitante bajo pena de ley de que:
    a) la información enviada al departamento en apoyo de la solicitud para la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento es verdadera y precisa al mejor entender del solicitante; y
    b) entiende y acepta que el departamento puede, como parte del proceso de revisión, tomar las medidas necesarias para verificar la información presentada y que acepta cooperar con el departamento en cualquier proceso de verificación; y
4. cualquier otra documentación que requiera el departamento.

La solicitud se considerará incompleta hasta que se proporcionen todos los documentos mencionados antes según las normas del Programa.

3. PROCESO DE TRÁMITE DE LA SOLICITUD

3.1 Cronología del trámite de la solicitud

1. El Programa publicará instrucciones en su sitio web el 29 de diciembre de 2024 o antes sobre cómo presentar solicitudes para obtener la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento.
2. El Programa pondrá a disposición del público la solicitud en línea el 29 de enero de 2025 o antes.
3. Todas las solicitudes deben presentarse al Programa dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que la solicitud en línea esté a disposición del público.
4. El Programa determinará la compleción de la solicitud dentro de los noventa (90) días posteriores a la conclusión del período de presentación de solicitudes. Si la solicitud estuviese incompleta, el Programa emitirá una notificación por escrito al solicitante dentro de los noventa (90) días posteriores a la conclusión del período de presentación de solicitudes, detallando las razones específicas por las que se la considera incompleta.
5. Si el Programa establece que la solicitud cumple con los criterios de elegibilidad, emitirá una Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento al solicitante elegible.

6. Si el Programa determina que la solicitud no cumple con los criterios de elegibilidad, el Programa proporcionará una notificación por escrito al solicitante explicando por qué la solicitud no cumple con los criterios de elegibilidad y sobre cómo apelar la decisión del Programa.

3.2 Proceso de aprobación de solicitudes

Para lograr el estatus de compleción, la Solicitud de Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento debe seguir las instrucciones de presentación, publicadas por el Programa, e incluir copias de los materiales descritos en la Sección 2.2.

Dentro de los noventa (90) días siguientes a la conclusión del período de presentación de solicitudes, el Programa determinará si las solicitudes:

a) están completas; y
b) si cumplen con los criterios de elegibilidad para poder emitir la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento a los solicitantes elegibles.

Si el Programa no logra determinar la compleción de la solicitud antes de la expiración del período de revisión de noventa (90) días, se considerará que el solicitante cumplió los criterios de elegibilidad, y el Programa le emitirá la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento.

3.3 Solicitudes incompletas

El Programa proporcionará una notificación por escrito al solicitante explicando por qué se considera que la solicitud está incompleta. El solicitante que reciba esta notificación del Programa tendrá quince (15) días a partir de ese momento para volver a presentar su solicitud. Tras la nueva presentación de la solicitud, el período de revisión de noventa (90) días comenzará a partir de la fecha original de presentación.

Los solicitantes tendrán oportunidad de volver a presentar la solicitud dentro del período de revisión de 90 días si aquella es devuelta por no compleción.

3.4 Solicitantes no elegibles y derecho de apelación

Si el Programa determina que la solicitud no cumple con los criterios de elegibilidad, el Programa enviará una notificación por escrito al solicitante explicándole por qué la solicitud no cumple con los criterios de elegibilidad y proporcionándole información sobre su derecho a apelar la decisión del Programa.

4. PERÍODO DE VIGENCIA DEL APLAZAMIENTO HIPOTECARIO

4.1 Responsabilidad del solicitante elegible

No se debe vincular el aplazamiento hipotecario con el cumplimiento de la obligación del propietario de pagar el impuesto predial de la vivienda o con sus obligaciones de tener al día el seguro sobre la propiedad que es objeto del aplazamiento hipotecario.

El propietario de vivienda que obtiene la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento es responsable de mantener la propiedad —que está sujeta al aplazamiento— durante el período de vigencia de esta. Esta obligación está supeditada a cualquier obligación del solicitante en virtud de algún acuerdo de subvención con el HARP, MAP o *Blue Acres*.

Al recibir la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento, el propietario debe notificar a su prestador de servicios hipotecarios y proporcionarle una copia.

Si el prestador de servicios hipotecarios —con licencia del Departamento de Banca y Seguros— le niega al propietario el aplazamiento cuando este ya obtuvo la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento, el propietario puede presentar una queja ante el Departamento de Banca y Seguros, que investigará la queja y, si corresponde, ordenará al prestador de servicios hipotecarios que le otorgue al solicitante elegible el aplazamiento conforme a esta sección.

4.2 Retiro Voluntario del Propietario del Aplazamiento

El propietario que recibe la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento tendrá la opción de discontinuar el aplazamiento hipotecario en cualquier momento mediante una notificación escrita al prestador de servicios hipotecarios y al Programa en la cual declare que renuncia con conocimiento de causa a cualquier derecho que se le habría concedido de otro modo.

4.3 Derecho del comisionado de cesar el aplazamiento

El comisionado del Departamento de Asuntos Comunitarios puede rescindir la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento y el período de vigencia de este si se determina que el solicitante elegible hizo una declaración falsa o engañosa, tergiversación u omisión de un hecho material en cualquier solicitud o presentación de información al Programa. Al cesar la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento o su período de vigencia conforme a Ley Pública (2024), c.85, el comisionado notificará al solicitante su derecho a audiencia para impugnar la rescisión de acuerdo con los requisitos de la Ley de Procedimientos Administrativos, Ley Pública (1968), c.410 (C.52:14B-1 y siguientes.

4.4 Período del aplazamiento hipotecario

El período de aplazamiento concluirá un año posterior a la fecha en que el Programa emitió la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento a un solicitante elegible, a menos que este decida descontinuar el aplazamiento hipotecario o si lo rescinde el comisionado.

A menos que la ley indique lo contrario, el propietario que recibe la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento obtendrá una ampliación del período de amortización de la hipoteca por el número de meses de vigencia del aplazamiento. Los pagos que no se realicen durante el periodo de aplazamiento vencerán mensualmente durante el período que constituye la prórroga de la hipoteca, salvo que el solicitante elegible ==========haya optado por efectuar estos pagos antes.

Durante el tiempo de aplazamiento y el período de prórroga de la hipoteca, todos los términos y las condiciones de la hipoteca original, excepto en lo que respecta al incumplimiento y la morosidad durante el aplazamiento, continuarán sin modificaciones y no se aplicarán honorarios, incluidos los honorarios del abogado, relacionados con el aplazamiento o pagos tardíos, o multas por reembolso anticipado.

De conformidad con **la Ley Pública (2024), c.85.**, durante el aplazamiento y el período posterior que constituye la prórroga de la hipoteca, todos los términos y las condiciones de la hipoteca original, excepto en lo que respecta al incumplimiento y la morosidad durante el aplazamiento, deberán mantenerse sin modificación, así como honorarios devengados, penalizaciones por demora o penalizaciones por reembolso anticipado.

5. EJECUCIÓN HIPOTECARIA

5.1 Elegibilidad del solicitante bajo ejecución hipotecaria

El solicitante elegible que enfrente un procedimiento de ejecución hipotecaria obtendrá por parte de un tribunal y a solicitud del propietario, por una buena causa demostrada, la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria. El solicitante elegible enviará una solicitud al tribunal antes del primer día del sexto mes siguiente a la fecha de entrada en vigor de la Ley Pública (2024), c.85, a menos que los tribunales, a su discreción, permitan la presentación de la solicitud por un período más largo. La recepción de la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento emitida al solicitante elegible constituirá una buena causa para la concesión de la suspensión. La concesión de la suspensión conforme con esta sección concluirá a partir de lo siguiente que ocurra primero:

a) conclusión de un año después de la adjudicación inicial de una suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria; o
b) 1 de enero de 2026.

5.2 Proveedor de servicios hipotecarios

Durante cualquier período de aplazamiento hipotecario otorgado por el Programa, el proveedor de servicios hipotecarios no deberá, a los efectos de la ejecución hipotecaria de una propiedad residencial que esté sujeta a la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento que no esté deshabitada, abandonada o de otra manera supeditada a la Ley Pública (2003), c.210 (C.55:19-78 y otros):

a) enviar a un solicitante elegible un aviso de intención de ejecución conforme a la sección 4 de la Ley Pública (1995), c.244 (C.2A:50-56); o
b) de lo contrario, iniciar el proceso de ejecución hipotecaria.

El plazo o período de intervención de una parte en el proceso de ejecución hipotecaria en una propiedad residencial, que está sujeta a la Certificación de Elegibilidad para Aplazamiento —emitida conforme a esta sección y presentada antes de la fecha de vigencia de la **Ley Pública (2024), c.85—** se pagará al final del período de aplazamiento hipotecario.

El proveedor de servicios hipotecarios tiene la obligación de proporcionar información precisa al tribunal y al Departamento de Banca y Seguros en virtud de la Ley Pública (2024), c.85. Para obtener más información, por favor consulte la Ley Pública (2024), c.85 o póngase en contacto con el Departamento de Banca y Seguros.

Constituirá discriminación ilícita en violación de la Ley contra la Discriminación de Nueva Jersey, Ley Pública (1945), c.169 (C.10:5-1 y siguientes) el que un proveedor de servicios hipotecarios discrimine en la aplicación de las disposiciones de esta sección sobre cualquier fundamento protegido por la subsección g. del artículo 11 de la Ley Pública (1945), c.169 (C.10:5-12).