



State of New Jersey
DEPARTMENT OF COMMUNITY AFFAIRS
101 SOUTH BROAD STREET
PO BOX 800
TRENTON, NJ 08625-0800
(609) 292-6420

CHRIS CHRISTIE
Governor

KIM GUADAGNO
Lt. Governor

CHARLES A. RICHMAN
Commissioner

8 de octubre de 2015

Señor Gobernador Chris Christie
Oficina del Gobernador de New Jersey
Apartado Postal 001
Trenton, New Jersey 08625

Estimado señor:

Conforme a los requisitos de la Ley de Transparencia por el Huracán Sandy, respetuosamente presento a usted el informe adjunto sobre disponibilidad de financiamiento en el marco del Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Recuperación por Desastres (CDBG-DR) y otros fondos, provistos para el programa de ayuda a solicitantes de asistencia para recuperación, con apoyo provisional para pagos de hipoteca y alquiler durante las obras de reconstrucción.

Sírvase notar que el departamento a mi cargo presenta también este informe a la Asamblea Legislativa de New Jersey, tal como lo exige la ley. Si usted tiene preguntas al respecto, por favor, tenga a bien dirigirse a nosotros.

Atentamente

Charles A. Richman Comisionado



Tal como lo exige el Artículo 6, c.102., de la legislación de Derecho Público 2015, conocida como Ley de Transparencia por el Huracán Sandy (Superstorm Sandy Transparency Law), el Comisionado del Departamento de Asuntos Comunitarios de New Jersey (DCA, por sus siglas en inglés) ha preparado este informe para el Gobernador y el Poder Legislativo con respecto a la disponibilidad de fondos actualmente no comprometidos del Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Asistencia para Recuperación por Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) y otros, destinados a solicitantes del programa de recuperación y reconstrucción para darles asistencia provisional para el pago de hipotecas y alquileres.

El DCA es la entidad subvencionada en el marco del programa del CDBG-DR, bajo el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), y se le han asignado más de \$4.1 mil millones en fondos federales del CDBG-DR para ayudar al Estado en sus acciones de recuperación de los efectos causados por el huracán Sandy. De acuerdo con los requisitos federales, el DCA desarrolló un Plan de Acción que detalla las necesidades no satisfechas después de Sandy, y determinó la forma de uso de los fondos del CDBG-DR para satisfacer esas necesidades. Con la aprobación del HUD tanto del Plan de Acción como de sus posteriores enmiendas, estos fondos se utilizan para ayudar a propietarios, arrendatarios, negocios y gobiernos locales a través de más de veinticuatro programas de recuperación, incluyendo el Programa de Reconstrucción, Rehabilitación, Elevación y Mitigación (RREM, por sus siglas en inglés), el Programa de Reconstrucción para Propietarios con Ingresos Bajos a Moderados (LMI, por sus siglas en inglés), el Fondo para Restauración de Viviendas Multifamiliares (FRM, por sus siglas en inglés) y el Programa Sandy de Asistencia Restringida del Alquiler para Arrendatarios (TBRA, por sus siglas en inglés).

Se han logrado importantes avances en varios frentes programáticos para prestar asistencia a las necesidades de los residentes, incluyendo a los desplazados, como resultado del daño causado por la tormenta o las construcciones. El DCA sigue prestando asistencia a los propietarios afectados por Sandy, principalmente a través de los programas de RREM y de LMI. En el marco del programa de RREM, que constituye la mayor iniciativa de recuperación de propietarios en el Estado, han firmado un acuerdo de subvención más de 7,600 propietarios de los 8,300 propietarios aproximadamente que participan en el programa; paso que debe ser completado antes de empezar las obras de construcción. De estos propietarios, más de 7,400 han recibido al menos un pago del RREM para construir, reconstruir o elevar sus viviendas, lo que indica que se encuentran en vías de construcción o que han finalizado su proyecto. A la fecha de este informe, más de 1,800 propietarios que participan en el programa de RREM, han completado la construcción de sus viviendas, en un promedio aproximado de 50 viviendas terminadas por semana. Es importante destacar que debido a que los desembolsos del HUD fueron asignados al Estado en tres rondas de fondos del CDBG-DR ---a mediados de 2013, de 2014 y de 2015-- no todos los propietarios que participan en el programa de RREM comenzaron las obras de reconstrucción al mismo tiempo, y algunos de ellos las iniciaron hace sólo unos meses.

El programa de LMI, que comenzó en enero de 2015, también muestra avances. A solicitud del DCA, se recibió la aprobación del HUD para aumentar de \$40 millones a \$69 millones la financiación para el programa de LMI, que garantiza que aproximadamente 500 solicitantes elegibles recibirán la ayuda de subsidios que necesitan para rehabilitar o reconstruir sus viviendas. Se encuentran en proceso la formalización de acuerdos de subvención para los solicitantes en el programa. Por lo tanto, el DCA anticipa que la mayoría de los acuerdos serán firmados en el primer trimestre de 2016.

El DCA también enfrenta la demanda de vivienda de alquiler asequible que fue exacerbada por el huracán Sandy a través de la asignación de \$594.5 millones al programa del FRM. De estos fondos, más

de \$310 millones están comprometidos para desarrollar viviendas multifamiliares de alquiler asequible. Durante los primeros 90 días de arrendamiento, se dará preferencia a residentes calificados que fueron afectados por Sandy. Hasta la fecha, los fondos del FRM han sido obligados para atender a 49 proyectos (que representan casi 3,700 unidades), de los cuales 33 proyectos (que representan más de 2,300 unidades) han finalizado o están en vías de construcción.

Además, en enero de 2015, el DCA inició el programa de TBRA, financiado con \$32 millones del CDBG-DR. Este programa proporciona hasta dos años de asistencia con alquiler a personas de ingresos bajos a moderados que fueron afectados por Sandy. El DCA está en proceso de verificación de ingresos y de otra información presentada en las solicitudes, y está en contacto con los solicitantes para asegurarles viviendas de alquiler.

El Estado ha usado diferentes fuentes federales de financiamiento durante las acciones de recuperación para atender necesidades financieras provisionales de los propietarios durante la reconstrucción de sus viviendas, que incluyen el Programa de Reubicación del Propietario (\$185 millones de los fondos del CDBG-DR) y el Programa de Asistencia Sandy para Propietarios y Arrendatarios de Viviendas, con \$100 millones en fondos federales del Bloque de Subsidios para Servicios Sociales (SSBG, por sus siglas en inglés). La Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) también proporcionó asistencia provisional a través de su programa de asistencia Individual.

Para continuar dando atención a las necesidades financieras provisionales de los propietarios mientras reconstruyen sus viviendas, la Agencia de Financiamiento de Hipotecas y Viviendas de New Jersey (NJHMFA, por sus siglas en inglés), afiliada del DCA, inició el 16 de marzo de 2015 el Programa de Asistencia con Alquiler (RAP, por sus siglas en inglés). El programa de RAP ayuda a propietarios de viviendas que participan en los programas de RREM y LMI con el pago temporal del alquiler de viviendas mientras sus residencias primarias se encuentran en reparación, reconstrucción o elevación. Es decir, los propietarios que participan en los programas de RREM o LMI, que aún no han finalizado la reconstrucción de sus viviendas, pueden recibir hasta \$825 en asistencia para alquiler del primer mes y hasta \$1,300 en fondos mensuales durante ocho meses más (nueve meses total en asistencia del RAP), siempre que los fondos del programas estén disponibles. El RAP es financiado con \$19.5 millones de dólares del SSBG, apropiados bajo la Ley de Asignaciones de Asistencia por Desastres de 2013, y se estima que podría atender aproximadamente a 1,600 solicitantes, asumiendo una asistencia máxima de \$11,225 por solicitante.

Desde el 2 de octubre de 2015, el programa de RAP ha recibido 1,353 solicitudes de asistencia y se han aprobados 1,185 de las mismas. Esta cifra brinda una estimación de la necesidad de asistencia provisional entre los propietarios que participan en el más importante programa de reconstrucción del Estado. En particular, después de un repunte de solicitudes a principios de septiembre, tras la aprobación federal de la solicitud del Estado para extender y ampliar la ayuda brindada para pago del programa de RAP a todos los solicitantes elegibles en los programas de RREM y LMI en lugar de servir sólo a los solicitantes que al mismo tiempo pagan hipoteca y alquiler, el número de solicitudes presentadas por semana ha disminuido considerablemente. La HMFA seguirá evaluando las tendencias de la demanda de asistencia al RAP.

Como se mencionó anteriormente, el RAP es apoyado con fondos del SSBG. Los fondos del CDBG-DR son insuficientes para apoyar actividades más allá de las asignaciones ya realizadas a los programas de recuperación bajo el Plan de Acción aprobado por el Gobierno federal para el Estado. Por lo tanto, no se

dispone de fondos de CDBG-DR no utilizados en la actualidad para dar asistencia provisional para pagos de hipoteca y alquiler.

Aparte del programa de RAP, los propietarios a quienes se les ha asignado un constructor bajo la "Ruta C", en el marco del programa de RREM, tienen derecho a recibir del constructor la compensación por alquiler por cada día de atraso injustificado del proyecto de construcción sobre los 90 días de plazo acordado contractualmente con la empresa constructora. La cuantía de la indemnización de alquiler que el constructor debe proporcionar al propietario, se basa en el precio justo del alquiler en el mercado y la fórmula de precios de servicios públicos del HUD para el condado en donde se encuentra la vivienda dañada más el número de dormitorios de la misma.

El DCA también administra el Programa Sandy de Asesoría en Vivienda que ofrece servicios gratuitos de asesoría en vivienda -certificados por el HUD- a arrendatarios y propietarios que fueron afectados por el huracán Sandy y que vivían en uno de los nueve condados más gravemente dañados por la tormenta. Las oficinas están ubicadas en los condados de Atlantic, Bergen, Cape May, Essex, Hudson, Middlesex, Monmouth, Ocean y Union, y ofrecen programas de orientación que abordan amplia gama de retos financieros y de vivienda. Mientras que el programa no proporciona asistencia financiera directa, la asesoría en vivienda certificada por el HUD, puede ayudar a los hogares a desarrollar una estrategia de acción específica para sus necesidades. Se ofrecen servicios de asesoría en áreas tales como prevención de embargo hipotecario, hipotecas, presupuesto y alquiler.

Además, el 31 de julio de 2015, la HMFA impulsó una iniciativa de prevención de ejecuciones hipotecarias por un valor de \$17 millones, conocida como New Jersey HomeSaver Program (HomeSaver), que ofrece a los propietarios de viviendas elegibles hasta \$50,000 a cero interés y no amortizable (sin pago de mensualidades), que es un préstamo de condonación por 10 años para ayudar a reducir el pago mensual del hogar a un nivel asequible. La elegibilidad para el HomeSaver requiere que un propietario de vivienda se encuentre en riesgo de ejecución hipotecaria debido a dificultades económicas, como desempleo reciente o merma de sus ingresos. El propietario también debe demostrar que con la ayuda de HomeSaver podrá pagar su hipoteca. Después del quinto aniversario de la fecha de cierre del préstamo HomeSaver, el monto será condonado a una tasa del 20% al año, para ser completamente condonado al final del décimo año.

HomeSaver no es financiado por el CDBG-DR y no es un programa Sandy específico, pero si la persona ha sido afectada por Sandy se puede considerar ese hecho como una dificultad admisible para cumplir con los criterios de elegibilidad si ello llevó al propietario al riesgo de perder la vivienda.

Como se señaló anteriormente, el DCA ha determinado que no existen fondos del CDBG-DR no utilizados que pudiesen estar disponibles actualmente para dar asistencia provisional para pagos de hipoteca y alquiler porque el CDBG-DR no posee fondos suficientes para actividades que no sean de los programas de recuperación, a los que ya se les asignó fondos. Como se denota, sin embargo, el programa de RAP proporciona asistencia sustancial para alquiler a los propietarios que participan en los programas de RREM y LMI, y satisface la demanda actual del programa. El personal del DCA seguirá evaluando necesidades insatisfechas posteriores a Sandy para que en el caso del cierre de otros programas del CDBG-DR -sin que se hayan gastado todos los recursos asignados por el CDBG-DR- sea posible reasignarlos a necesidades pendientes derivadas del embate de la tormenta.