

Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas
Plan revisado del Fondo de Asistencia para Propietarios de Vivienda (HAF)

Descargo de responsabilidad

Se adjunta un borrador revisado del Plan del Fondo de Asistencia para Propietarios de Vivienda (HAF). El Departamento ha notificado al Tesoro su intención de presentar el Plan HAF antes del 30 de septiembre de 2021.

El 11 de marzo de 2021, el presidente de los Estados Unidos firmó la Ley del Plan de Rescate (ARP), que incluye el Fondo de Asistencia para Propietarios de Vivienda (HAF). El estado de Texas recibirá \$842,214,006 del HAF. El Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas (el Departamento o TDHCA) ha sido designado como el participante del HAF para administrar el HAF para el estado. El Departamento del Tesoro de los Estados Unidos (el Tesoro) está administrando el HAF. Publicó la *Orientación sobre el HAF* el 14 de abril de 2021 y la *Orientación revisada sobre el HAF* el 2 de agosto de 2021 (la *Orientación sobre el HAF*).

El Tesoro ha declarado que el objetivo del HAF es evitar morosidades e impagos hipotecarios, ejecuciones hipotecarias, pérdida de servicios públicos o de energía en la vivienda y el desplazamiento de los propietarios de vivienda que han experimentado dificultades financieras después del 21 de enero de 2020. Los fondos del HAF pueden utilizarse para ayudar a pagar la hipoteca, el seguro del propietario de vivienda, el pago de los servicios públicos y otros fines específicos.

De acuerdo con la *Orientación sobre el HAF*, el personal ha desarrollado un Plan HAF revisado para su presentación ante el Tesoro. Ha puesto el borrador revisado del Plan HAF a disposición de los comentarios del público, con un período de comentarios del público que comienza el viernes, 3 de septiembre de 2021 y termina a las 5:00 p. m. del miércoles, 15 de septiembre de 2021.

Comentarios del público

Periodo de comentarios del público: Inicio: viernes, 3 de septiembre de 2021. Finalización: 5:00 p. m. (hora local de Austin) del miércoles, 15 de septiembre de 2021.

No se aceptarán comentarios que se reciban después de las 5:00 p. m. (hora local de Austin) del miércoles, 15 de septiembre de 2021.

Los comentarios por escrito pueden presentarse en formatos impreso, fax o electrónico a:

Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas
A la atención de: Fondo de Asistencia para Propietarios de Vivienda de Texas
P.O. Box 13941
Austin, Texas 78711-3941
Fax: (512) 475-4798
Correo electrónico: txhaf@tdhca.state.tx.us

Los comentarios por escrito pueden presentarse en formato impreso, por fax o por correo electrónico dentro del período designado de comentarios del público. Se anima a quienes formulen comentarios públicos a que hagan referencia al borrador de la norma, política o plan específico relacionado con su comentario, así como una referencia o cita específica asociada a cada comentario.

Tenga en cuenta que todos los comentarios enviados al TDHCA se considerarán información pública.

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS COMUNITARIOS DE TEXAS

Dirección: 221 East 11th Street, Austin, TX 78701

Dirección de correspondencia: P.O. Box 13941, Austin, TX 78711-3941

Número principal: 512-475-3800 Número gratuito: 1-800-525-0657

Correo electrónico: txhaf@tdhca.state.tx.us Sitio web: www.tdhca.state.tx.us

TEXAS

**Fondo de Asistencia para Propietarios
de Vivienda (HAF)**

Plan HAF

Para su presentación al

Departamento del Tesoro de los Estados Unidos



**Departamento de Vivienda
y Asuntos Comunitarios de Texas**

Descripción general

Las implicaciones económicas de la pandemia de COVID-19 han llegado muy lejos, afectando de manera significativa y negativa a los propietarios de vivienda de Texas en todo el estado. La ley Cares permitió que muchos propietarios afectados entraran en situación de indulgencia por incumplimiento, pausando los pagos mensuales de sus préstamos hipotecarios. En este momento, muchos propietarios de vivienda en situación de indulgencia por incumplimiento se acercan al período máximo de indulgencia por incumplimiento permitido de 18 meses. Durante su periodo de indulgencia por incumplimiento, los propietarios han acumulado miles de dólares (muchos de ellos decenas de miles de dólares) en pagos de préstamos hipotecarios en morosidad.

Afortunadamente, hay asistencia en camino para los propietarios de vivienda en Texas afectados por la pandemia. El 11 de marzo de 2021, el presidente de los Estados Unidos firmó la Ley del Plan de Rescate Estadounidense (ARPA), que incluye el Fondo de Asistencia para Propietarios de Vivienda (HAF) como ley. El estado de Texas recibirá \$842,214,006 del HAF y el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas (TDHCA) ha sido designado como la entidad para administrar esos fondos. El TDHCA presenta dos programas en el marco de HAF: un Programa de Restablecimiento de Hipotecas y un Programa de Resolución de Impagos de Cargos sobre la Propiedad.

El Departamento del Tesoro de los Estados Unidos (el Tesoro) publicó las *Orientaciones sobre el HAF* el 14 de abril de 2021 y las *Orientaciones revisadas sobre el HAF* el 2 de agosto de 2021 (las *Orientaciones sobre el HAF*). El Departamento ha notificado al Tesoro su intención de presentar el Plan HAF antes del 30 de septiembre de 2021.



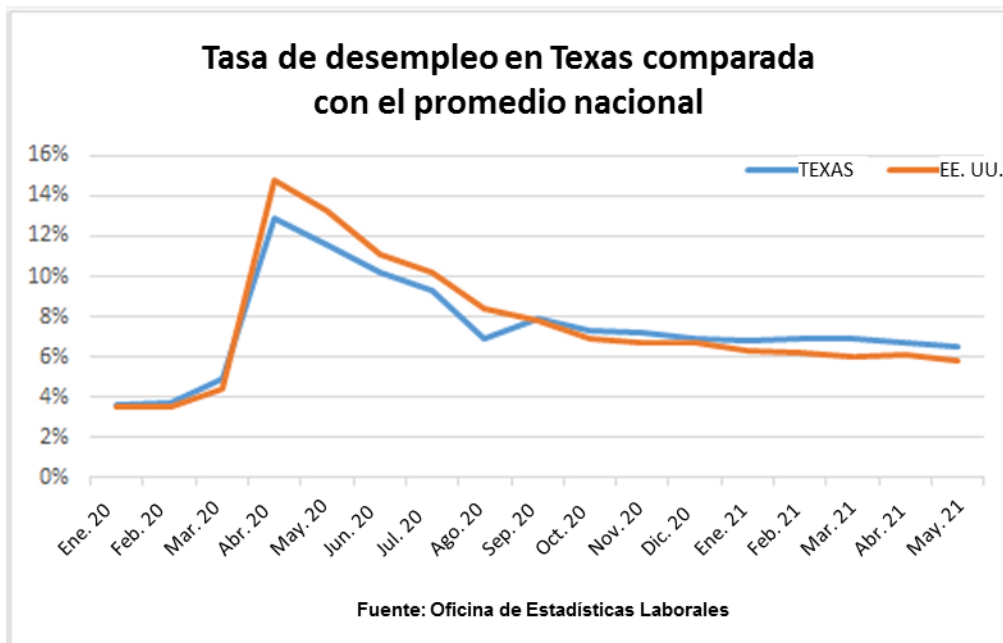
Necesidades y participación de propietarios de vivienda

EVALUACIÓN BASADA EN DATOS DE LAS NECESIDADES DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA

Dado que el empleo es uno de los principales factores que influyen en la morosidad y la indulgencia por incumplimiento de préstamos hipotecarios, este análisis comienza con un examen de las tasas de desempleo actuales y las tendencias en Texas.

EMPLEO EN TEXAS

Antes de la pandemia de coronavirus, Texas, al igual que el país en general, disfrutaba de una economía saludable y de bajas tasas de desempleo. Sin embargo, a los dos meses de la pandemia, las tasas de desempleo en todo el país aumentaron de manera drástica. Según la Oficina de Estadísticas Laborales, la tasa de desempleo nacional en abril de 2020 era del 14.8 %, mientras que la tasa de desempleo en Texas era del 12.9 %, casi un 2 % menos que la media nacional. No obstante, aunque la economía de Texas se está recuperando, la mejora en materia de empleo se ha retrasado un poco. En mayo de 2021, la tasa de desempleo en Texas era del 6.5 %, casi un 1 % más alta que la tasa de desempleo nacional del 5.8 %. El siguiente gráfico muestra la tasa de desempleo en Estados Unidos y en Texas.



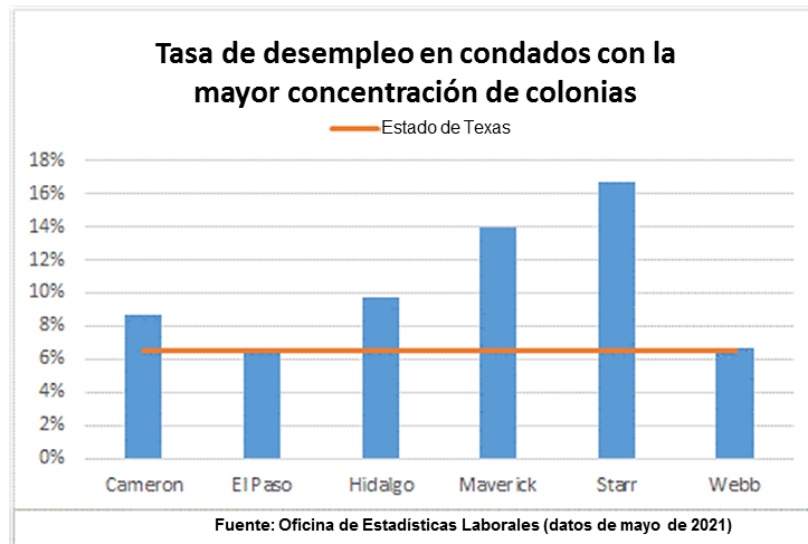
Y aunque Texas ha visto mejorar su tasa de empleo, los datos disponibles a través de *Opportunity Insights*, un instituto de investigación y política con sede en Harvard que publica datos y tendencias relacionados con el impacto de la COVID-19 y la recuperación económica, sugieren que la recuperación ha sido significativamente más lenta para el empleo en los niveles de ingresos más bajos:



Cambio de las tasas de empleo según ingresos anuales	
Enero de 2020 comparado con el 5 de mayo de 2021	
Ingresos anuales	Porcentaje de cambio
Menos de \$27,000	-19.9%
\$27,000 a \$60,000	-3.4%
Más de \$60,000	60.0%

Fuente: Opportunity Insights

Los datos de desempleo en Texas sustentan la necesidad de divulgación específica en condados rurales y las colonias, áreas que suelen tener una mayor prevalencia de préstamos hipotecarios no tradicionales, incluyendo financiaciones de contratos por escritura, que los centros de población urbanos. A continuación, se reflejan las tasas de desempleo de los seis condados de Texas con mayor concentración de colonias.



MOROSIDADES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y PRÉSTAMOS EN INDULGENCIA POR INCUMPLIMIENTO

Utilizando una combinación de datos de la estrategia integral de asequibilidad en materia de vivienda (*Comprehensive Housing Affordability Strategy, CHAS*) disponibles a través de HUD, datos de morosidad e indulgencia por incumplimiento de préstamos hipotecarios unifamiliares proporcionados por el Tesoro, así como datos de la cartera de préstamos para vivienda de tenencia propia del TDHCA (cartera del TDHCA), el TDHCA realizó una evaluación de necesidades de propietarios de vivienda. La cartera del TDHCA comprende aproximadamente 35,000 préstamos hipotecarios originados a través de la División para la Tenencia de Vivienda Propia del TDHCA, con un saldo de capital pendiente cercano a los \$6,100 millones. Los tipos de préstamos



son 91 % del FHA, 2 % de VA, 2 % del USDA y 5 % de préstamos convencionales respaldados por Fannie Mae o Freddie Mac. Dado que más del 70 % de los préstamos de la cartera del TDHCA se conceden a propietarios de vivienda que se encuentran a un nivel igual o inferior al 80 % del ingreso familiar medio del área (AMFI), el TDHCA considera que la cartera es un indicador relevante para este análisis. Tenga en cuenta que, debido a la naturaleza de los datos del CHAS, al redondeo y al número de porcentajes utilizados, los totales no siempre son un reflejo exacto de los datos de los componentes.

Los datos de CHAS indican que hay aproximadamente 5.9 millones de hogares ocupados por sus propietarios en Texas (excluyendo las residencias con más de cuatro (4) unidades), de los cuales aproximadamente 3.4 millones tienen una hipoteca sobre su propiedad.

Hogares ocupados por sus propietarios			Hogares ocupados por sus propietarios con una hipoteca			
Ingresos familiares	N.º de hogares	Porcentaje del total de hogares	1 a 4 unidades	No tradicionales (casas móviles, etc.)	N.º de hogares	Porcentaje del total de hogares
<= 100 % AMFI	2,299,443	39%	925,412	92,986	1,018,398	30%
> 100 % AMFI	3,551,575	61%	2,292,144	73,891	2,366,035	70%
Total	5,851,070	100%	3,217,556	166,877	3,384,433	100%

Fuente: CHAS 2013-2017, tablas 1, 8 y 18A

De los aproximadamente 3.4 millones de hogares ocupados por sus propietarios con una hipoteca, aproximadamente 1,018,398 son hogares en o por debajo del 100 % del AMFI. Debido a las dificultades que plantea la falta de compatibilidad de los datos entre las diversas fuentes y la dificultad para localizar datos fiables sobre los préstamos hipotecarios no tradicionales en Texas (fuera de los canales tradicionales de la FHA, VA, USDA-RD, Freddie Mac y Fannie Mae), se hicieron las suposiciones que se indican a continuación.

Fuentes diversas de datos (ninguna de las cuales incluye el 100 % de los préstamos hipotecarios en Texas, no son detallados sistemáticamente por nivel de ingresos y suelen excluir los préstamos hipotecarios no tradicionales) arrojaron un intervalo de tasas de indulgencia por incumplimiento en Texas entre 5.7 % y 15.6 %. En el extremo inferior, la tasa de indulgencia por incumplimiento del 5.7% fue proporcionada a través del registro hipotecario del Banco de la Reserva Federal. En el extremo superior, la tasa de indulgencia por incumplimiento del 15.6 % es la experiencia real de la cartera del TDHCA; con aproximadamente el 70 % de los compradores de vivienda con ingresos iguales o inferiores al 80 % del ingreso medio, sugiere que los propietarios de vivienda con ingresos más bajos se han visto afectados de forma desproporcionada por la pandemia. Utilizando este intervalo, el TDHCA estimó el monto de los fondos necesarios para restablecer los préstamos para los hogares que se encuentran en el 100 % del AMFI o por debajo de este. El monto de \$12,565 por restablecimiento de préstamo se calculó utilizando el monto promedio de restablecimiento de la cartera de préstamos hipotecarios del TDHCA y la cartera de préstamos de uno de los mayores administradores de préstamos gubernamentales en el estado. El monto de restablecimiento se basa en el PITI en morosidad, por lo que no se ha realizado un cálculo



separado de los impuestos a la propiedad. La siguiente tabla detalla el monto estimado de fondos necesarios para restablecer los préstamos en morosidad y en indulgencia por incumplimiento, dependiendo de la tasa de indulgencia por incumplimiento contraída.

Hogares ocupados por sus propietarios con una hipoteca Ingresos familiares <=100 % AMFI				
Fuente de datos	Tasa de indulgencia por incumplimiento	Número estimado de préstamos en indulgencia por incumplimiento	Valor estimado en dólares por préstamo a restablecer	Valor total estimado en dólares a restablecer
Registro hipotecario del Banco de la Reserva Federal (TX)	5.7%	58,049	12,565	729,378,257
Registro hipotecario del Banco de la Reserva Federal (TX, bajos ingresos)	6.9%	70,269	12,565	882,931,574
Préstamos gubernamentales (datos del Tesoro)*	10.3%	104,793	12,565	1,316,719,695
Cartera de préstamos hipotecarios del TDHCA*	15.6%	158,524	12,565	1,991,842,446
Promedio de las fuentes anteriores	9.6%	97,909	12,565	1,230,217,993

Los cálculos se basan en un total de 1, 018,398 hogares ocupados por sus propietarios (<= 100 % AMFI) con una hipoteca
**Incluye préstamos en morosidad de al menos 60 días, pero que no están en indulgencia por incumplimiento.*

La tabla anterior refleja una necesidad estimada de aproximadamente \$1,2 mil millones para restablecer los préstamos hipotecarios de Texas en indulgencia por incumplimiento o morosidad de 60 días o más y no en un plan de indulgencia por incumplimiento.

El impacto de la COVID-19 en los propietarios de vivienda de Texas se vio agravado por una creciente crisis de asequibilidad en Texas. En los últimos años, muchas áreas de Texas han experimentado un descenso en la oferta de viviendas disponibles, especialmente en lo que respecta a las viviendas para las que pueden optar los compradores con ingresos bajos o moderados. El Banco de la Reserva Federal de Atlanta ofrece una herramienta interactiva de asequibilidad en materia de vivienda, el índice HOAM (monitor de asequibilidad en materia de vivienda de tenencia propia), que mide la capacidad de un hogar con ingresos medios para absorber los costos anuales estimados asociados a la tenencia de una vivienda de precio medio. Estos datos pueden utilizarse para medir la asequibilidad en materia de vivienda en las MSA y los condados de todo el país. Un valor del índice HOAM inferior a 100 indica que los ingresos familiares promedio son insuficientes para cubrir los costos anuales de la tenencia de una vivienda de precio medio (el costo de la vivienda es superior al 30 % de los ingresos).

Varios condados de Texas se consideran inasequibles. Los condados de Travis, Hays y Bastrop tienen un índice HOAM de 85.6, 99.1 y 95.4, respectivamente. El problema de la asequibilidad se expande más allá del área metropolitana de Austin-Round Rock y puede verse en el área metropolitana de Houston-The Woodlands-Sugarland TX, el área metropolitana de DFW, el área metropolitana de San Antonio-New Braunfels y el área metropolitana de El Paso, donde la asequibilidad ha disminuido en un 6 %, 5 %, 4 % y 2 % respectivamente entre marzo de 2020 y marzo de 2021.



A medida que disminuye el inventario de viviendas asequibles, los compradores de vivienda estiran sus finanzas para poder permitirse comprar una vivienda; a medida que llevan esas finanzas al límite para tener vivienda propia, se vuelven menos capaces de afrontar gastos inesperados o una reducción de los ingresos. Se considera que un hogar sufre la carga de los costos de vivienda cuando paga más del 30 % de sus ingresos brutos por dichos costos, incluidos los servicios públicos. Incluso antes de la pandemia, los propietarios de vivienda en Texas estaban experimentando un alto nivel de carga de costos, con aproximadamente el 19.4 % de los propietarios de vivienda en Texas considerados con carga de costos de vivienda.

La siguiente tabla detalla los hogares que experimentan la carga del costo de vivienda por categoría de ingresos y no incluye los datos de los hogares para los que la carga del costo de vivienda no se pudo calcular.

Número de hogares de propietarios de vivienda con carga de costos de vivienda por categoría de ingresos			
Categorías de ingresos	Propietarios de vivienda con carga de costos	Total de hogares propietarios	Porcentaje de propietarios con carga de costos
<= 30 % HAMFI	293,444	422,915	69.4%
>30 % a <=50 % HAMFI	254,737	504,625	50.5%
>50 % a <=80 % HAMFI	280,045	828,045	33.8%
>80 % a <=100 % HAMFI	111,124	543,865	20.4%
>100 % HAMFI	194,185	3,551,595	5.5%
Total	1,133,535	5,851,045	19.4%

Fuente: CHAS 2013-2017, tabla 8

En la actualidad, las morosidades de los préstamos gubernamentales en Texas, proporcionadas por el Tesoro, indican que aproximadamente 120,000 préstamos gubernamentales en Texas tienen una morosidad de al menos 60 días (incluyendo los préstamos en indulgencia por incumplimiento). Muchos de los propietarios de vivienda morosos no podrán optar a la asistencia del HAF por diversas razones, tales como los requisitos de elegibilidad por ingresos o porque su préstamo era moroso antes del 1 de febrero de 2020.

Aunque muchos de estos propietarios de vivienda pueden disponer de opciones de mitigación de pérdidas, normalmente esas opciones tienen un precio elevado, sobre todo después de meses de indulgencia por incumplimiento y tras un período prolongado de dificultades financieras. Estas opciones son principalmente aplazamientos de pagos y modificaciones de préstamos, que pueden implicar la inclusión de pagos adicionales de préstamos hipotecarios más allá de su vencimiento original, o la adición de una segunda hipoteca, que representa los montos a pagar al vencimiento del préstamo. Las modificaciones de préstamos pueden requerir un cierto nivel de ahorros para que el préstamo sea elegible para la modificación; no todos los préstamos hipotecarios serán elegibles. Aunque en condiciones económicas más normales estas pueden ser alternativas razonables para los propietarios de vivienda, estos son tiempos extraordinarios.



Muchos propietarios de vivienda llevan más de un año de indulgencia por incumplimiento y se acercan a los 18 meses, debido a una dificultad financiera relacionada con la COVID-19. Muchos de estos propietarios de vivienda experimentaron una pérdida o una reducción significativa de sus ingresos, o bien un aumento de los gastos, durante un largo periodo de tiempo. Aproximadamente 1,400 propietarios de vivienda en la cartera del TDHCA se han sometido al proceso de reclamación parcial con el HUD debido a morosidades relacionadas con la COVID-19, lo que ha dado lugar a reclamaciones parciales (monto añadido al respaldo de la hipoteca como un segundo préstamo), siendo el monto más alto de reclamación parcial de \$53,920, el más bajo de \$1,143 y un promedio de aproximadamente \$12,000. Por diversas razones, no todos los propietarios de vivienda en indulgencia por incumplimiento tendrán la oportunidad de utilizar las opciones existentes de mitigación de pérdidas. La utilización de los fondos del HAF, de acuerdo con la *Orientación sobre el HAF*, para reducir o eliminar morosidades, impagos, ejecuciones hipotecarias y desplazamientos de los propietarios de vivienda ayudará a decenas de miles de propietarios con ingresos bajos o moderados a recuperarse financieramente y a lograr la estabilidad en materia de vivienda.

IMPAGO DE CARGOS SOBRE LA PROPIEDAD

Los impuestos a la propiedad en morosidad ponen a los propietarios de vivienda en riesgo de ejecución hipotecaria por parte de la entidad tributaria. El Departamento ha estado recopilando datos de tasadores tributarios y recaudadores de impuestos de todo el estado. Con 254 condados y varios tasadores tributarios y recaudadores de impuestos dentro de cada condado, la obtención de información específica y relevante con respecto a los impuestos a la propiedad en morosidad ha sido, en el mejor de los casos, difícil. Se han recogido datos que abarcan aproximadamente el 70 % del estado, lo que refleja que hay aproximadamente 183,000 propiedades constituidas en bien de familia que se encuentran en morosidad del pago de impuestos a la propiedad. La morosidad promedio es de aproximadamente \$3,000 por vivienda, lo que supone un total de aproximadamente \$550 millones de impuestos a la propiedad en morosidad para el 70 % del estado. A partir del 70 %, el Departamento estima que hay aproximadamente 260,000 hogares de propiedades constituidas en bien de familia que se encuentran en morosidad del pago de impuestos a la propiedad. Sobre la base de los \$3,000 de morosidad promedio por vivienda, estimamos que hay en morosidad aproximadamente \$800 millones en impuestos a la propiedad en el estado. El Departamento reconoce que este enfoque es un poco impreciso. De los \$800 millones estimados en impuestos a la propiedad en morosidad, es posible que muchos hogares no califiquen para la asistencia a través del HAF debido a los requisitos de elegibilidad. Además de los impuestos a la propiedad, otras morosidades de cargos sobre la propiedad que afectan a la capacidad de un propietario de vivienda para mantenerse al día en su hipoteca y evitar el impago y la ejecución hipotecaria incluyen las primas de seguro, las cuotas de asociaciones de propietarios de vivienda, las cuotas de asociaciones de condominios, el mantenimiento o cargos comunes de cooperativas, así como honorarios legales.

Teniendo en cuenta los factores detallados anteriormente, el plan HAF propuesto se ha concebido para proporcionar a los propietarios de vivienda en Texas la asistencia que tanto



necesitan de la forma más rápida y eficaz posible. La evaluación de propietarios de vivienda del Departamento sustenta un programa de restablecimiento y un programa de resolución de impagos de cargos sobre la propiedad para asistir a propietarios de vivienda elegibles.

PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y COMUNITARIA

Como la agencia de financiación de vivienda del estado de Texas, el TDHCA cuenta con una División para la Tenencia de Vivienda Propia de Texas que interactúa de manera regular con organizaciones de asesores en vivienda, corporaciones de desarrollo comunitario (CDC), instituciones financieras de desarrollo comunitario (CDFI), prestamistas hipotecarios y administradores de préstamos en todo el estado, con temas de análisis que van desde morosidades e indulgencias por incumplimiento hasta la falta de viviendas asequibles.

Desde que se publicó la *Orientación sobre el HAF* el 14 de abril de 2021, el TDHCA ha mantenido, y lo sigue haciendo, conversaciones con varios de los mayores administradores de Texas en relación con préstamos morosos y préstamos en indulgencia por incumplimiento, así como el proceso por el que podemos restablecer esos préstamos hipotecarios. Nos hemos puesto en contacto con tres programas estatales de vivienda asequible. Nos hemos comprometido con la Asociación de Banqueros Hipotecarios de Texas y seguimos dialogando con ellos. El personal del TDHCA ha participado en llamadas semanales, a menudo dos veces por semana, con el Consejo de Política de Vivienda, que incluye a muchos de los mayores administradores del país, para analizar la mejor manera de ayudar a los propietarios de vivienda de la forma más eficiente posible, así como las formas de implementar procesos coherentes para los programas en todo el país. El personal del TDHCA también ha participado, al menos una vez a la semana, en llamadas específicas del HAF organizadas por el Consejo Nacional de Agencias Estatales de Vivienda (NCSHA), donde hemos podido analizar los comentarios que otros administradores del HAF están recibiendo del público y de grupos de defensa.

De acuerdo con la Ley de Reuniones Públicas de Texas, el TDHCA publicó su borrador del Plan HAF para que el público lo comentara el 14 de junio de 2021. El 17 de junio de 2021 se celebró una audiencia pública sobre el plan propuesto y se aceptaron comentarios del público hasta el 21 de junio de 2021. Se han tenido en cuenta los comentarios del público recibidos durante el periodo de comentarios del público y, cuando ha sido razonable y de conformidad con las *Orientaciones sobre el HAF*, se han incorporado a este Plan HAF.

El 24 de junio de 2021, el TDHCA organizó una mesa redonda virtual con las principales organizaciones sin fines de lucro y de desarrollo comunitario de todo el estado para analizar el HAF, la divulgación y los aspectos específicos del programa. El TDHCA sigue comprometiéndose activamente y buscando la participación de la comunidad y del público. Trabajar estrechamente con organizaciones de asesores en vivienda, CDC, CDFI y otras organizaciones sin fines de lucro será un componente clave para llegar a las poblaciones seleccionadas de propietarios de vivienda.



La División para la Tenencia de Vivienda Propia de Texas del TDHCA interactúa de manera regular con organizaciones de asesores en vivienda, CDC, CDFI, prestamistas hipotecarios y administradores en todo el estado, con temas de análisis que van desde morosidades e indulgencias por incumplimiento hasta la falta de viviendas asequibles en el estado. Dado que estas entidades son las que están “sobre el terreno” en muchas de las zonas más afectadas del estado, sus opiniones y consejos han sido valiosos en el desarrollo de este plan, y lo serán aún más a medida que el programa se despliegue y tengamos que llegar a las poblaciones seleccionadas.



Diseño del programa

Programa de Restablecimiento

El Programa de Restablecimiento eliminará las morosidades de préstamos hipotecarios para evitar la ejecución hipotecaria y el desplazamiento de los propietarios de vivienda mediante el restablecimiento de préstamos hipotecarios con al menos treinta días de morosidad. Entre los gastos elegibles se incluyen los montos adelantados por el prestamista o el administrador por concepto de cargos sobre la propiedad, incluyendo impuestos a la propiedad, primas de seguro contra riesgos, primas de seguro contra inundaciones o contra viento, alquileres de terrenos, cuotas de condominio, cuotas de mantenimiento de cooperativas, cuotas de urbanizaciones planificadas, cuotas de asociaciones de propietarios de vivienda, servicios públicos que el administrador adelantó para proteger la posición del gravamen y honorarios legales razonablemente necesarios. La asistencia máxima por hogar para este programa es de \$40,000. Los fondos se proporcionarán como una subvención sin recurso al propietario de vivienda.

Los propietarios de vivienda para los que el restablecimiento no será una solución a largo plazo (no podrán reanudar los pagos programados de manera regular, incluso con la prestación de asistencia a través de este programa) no serán elegibles para el restablecimiento; serán remitidos a su administrador para explorar otras opciones de mitigación de pérdidas y a los asesores en vivienda u otras fuentes de financiación, incluyendo CDBG-CARES, Fondos HOME, etc.

Las hipotecas deben estar en manos de un prestamista/administrador con un número NMLS o de prestamistas/administradores privados que reúnan los requisitos para la exención, de conformidad con la sección 156.202 del Código Financiero. Entre las hipotecas elegibles se encuentran los préstamos de primeras hipotecas, las hipotecas subordinadas con pagos programados de capital e intereses, los instrumentos de contratos por escritura y los contratos de compraventa de terrenos.

Este programa proporcionará hasta un máximo de \$40,000 por hogar. El TDHCA utilizará hasta \$586,180,948.00 de su asignación del HAF para este programa. Es posible que la inclusión de programas adicionales reduzca el monto asignado a este programa.

Programa de Resolución de Impagos de Cargos sobre la Propiedad

El Programa de Resolución de Impagos de Cargos sobre la Propiedad proporcionará fondos para poner al día cargos sobre la propiedad en morosidad, que abarca impuestos a la propiedad vencidos, primas de seguro, cuotas de asociaciones de propietarios de vivienda, cuotas de condominio, mantenimiento de cooperativas o cargos comunes, incluyendo hasta 90 días de cargos sobre la propiedad por venir. Los pagos se remitirán a cobradores externos, incluyendo recaudadores de impuestos, compañías de seguros, asociaciones de propietarios de vivienda y



otras partes interesadas. Este programa facilitará hasta un máximo de \$25,000 por hogar, con los siguientes límites:

Impuestos a la propiedad en morosidad	\$15,000
Seguros (del propietario de vivienda, contra inundaciones, contra viento, hipotecario y contra riesgos)	5,000
Cuotas y cargos comunes de asociaciones de propietarios de vivienda y de condominios	5,000
Honorarios legales y otros cargos relacionados con preejecuciones o ejecuciones hipotecarias	5,000

El TDHCA utilizará hasta \$87,590,256.80 de su asignación del HAF para este programa.

ELEGIBILIDAD GENERAL DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDA

Para poder acogerse a este programa, los propietarios de vivienda de Texas deben haber experimentado, y autocertificar además, una reducción importante de los ingresos o un aumento significativo de los gastos de manutención asociados a la pandemia de coronavirus que hayan creado o aumentado el riesgo de morosidad hipotecaria, impago hipotecario o ejecución hipotecaria, cuyas dificultades se hayan producido después del 21 de enero de 2020. La certificación del propietario de vivienda debe describir la naturaleza de la dificultad financiera. Los propietarios de vivienda elegibles deben tener ingresos iguales o inferiores al 100 % del ingreso medio del área (dos veces el límite de ingresos para las familias con ingresos muy bajos, para el tamaño del hogar correspondiente) o iguales o inferiores al 100 % del ingreso medio de los Estados Unidos, lo que sea mayor, a menos que el Tesoro exija un monto inferior por tamaño de hogar. Los ingresos a efectos de elegibilidad incluirán los ingresos de todos los integrantes del hogar mayores de 18 años.

ELEGIBILIDAD GENERAL DE LAS PROPIEDADES

Para poder optar a la asistencia del HAF, las propiedades deben estar situadas en Texas y estar ocupadas por el propietario; en el caso de un contrato de compraventa de terrenos o de un contrato por escritura, ocupadas por el comprador documentado. Debe incluir lo siguiente:

- Viviendas unifamiliares (adjuntas o separadas);
- Unidades en condominio;
- Propiedades de una (1) a cuatro (4) unidades en las que el propietario vive en una unidad como residencia principal;
- Casas prefabricadas fijadas permanentemente a una propiedad inmobiliaria y gravadas como bienes inmuebles; o
- Casas móviles no fijadas permanentemente a la propiedad inmobiliaria.

La ocupación se determinará con base en una autocertificación y documentación adicional que debe aportar el propietario de vivienda, que puede incluir cualquiera de los siguientes elementos:



licencia de conducir o documento de identidad estatal, factura de servicios públicos, factura de teléfono o de Internet, extracto bancario, estado de cuenta hipotecario, factura del impuesto a la propiedad, declaración de impuestos, escritura o cualquier documento emitido por el gobierno que incluya el nombre y la dirección.

Ningún hogar ni ninguna propiedad pueden recibir más del monto máximo de asistencia por hogar para cada programa.

SISTEMAS DE ADMISIÓN Y SOLICITUD

El proceso de solicitud y admisión se concebirá y operará de manera que se eviten los obstáculos al acceso equitativo y se permita la máxima flexibilidad. Los propietarios de vivienda podrán presentar su solicitud a través de un portal móvil en línea fácil de usar que permitirá cargar todos los documentos de respaldo. El portal estará disponible tanto en inglés como en español. El TDHCA trabajará con organizaciones locales de vivienda y comunitarias para establecer centros de ayuda que sirvan como centros de admisión para asistir a los propietarios de vivienda con lo siguiente: (i) determinar la elegibilidad, (ii) completar las solicitudes, y (iii) presentar la documentación de respaldo requerida. La información de la solicitud estará disponible en varios idiomas; actualmente se espera que incluya inglés, español, vietnamita, coreano y mandarín.

FOCALIZACIÓN DE LA FINANCIACIÓN DEL HAF

El TDHCA destinará toda la financiación del HAF a los propietarios de vivienda con ingresos familiares inferiores o iguales al 100 % del AMFI o al 100 % del ingreso medio de los Estados Unidos, lo que sea mayor. Con base en la demografía del estado y en la cartera del TDHCA, la focalización en este nivel de ingresos servirá efectivamente a los más necesitados, incluidos los propietarios de vivienda considerados socialmente desfavorecidos. Los esfuerzos específicos de focalización y divulgación se dirigirán a lo siguiente:

- **Condados con pobreza persistente.** Los condados con pobreza persistente (PPC) son aquellos en los que el 20 % o más de la población ha vivido en la pobreza durante los últimos 30 años (medidos por los censos decenales de 1990 y 2000 y las series de datos quinquenales de 2011-2015 disponibles en la “Encuesta de comunidades estadounidense” de la Oficina del Censo). Hay 35 PPC en Texas:



Condados con pobreza persistente en Texas							
Condado	1990 Porcentaje de pobreza	2000 Porcentaje de pobreza	2011-2015 Porcentaje de pobreza	Condado	1990 Porcentaje de pobreza	2000 Porcentaje de pobreza	2011-2015 Porcentaje de pobreza
Condado de Bee	27.4	24.0	21.2	Condado de Jim Wells	30.3	24.1	22.3
Condado de Brazos	26.7	26.9	27.9	Condado de Karnes	36.5	21.9	25.4
Condado de Brooks	36.8	40.2	39.6	Condado de Kleberg	27.4	26.7	26.1
Condado de Cameron	39.7	33.1	33.8	Condado de Lamb	27.1	20.9	23.5
Condado de Cochran	28.3	27.0	20.0	Condado de Marion	30.6	22.4	22.6
Condado de Crosby	29.5	28.1	22.9	Condado de Maverick	50.4	34.8	26.7
Condado de Culberson	29.8	25.1	29.7	Condado de Nacogdoches	25.2	23.3	24.6
Condado de Deaf Smith	27.7	20.6	20.8	Condado de Nolan	21.3	21.7	21.2
Condado de Duval	39.0	27.2	23.9	Condado de Presidio	48.1	36.4	21.7
Condado de El Paso	26.8	23.8	22.8	Condado de San Augustine	29.7	21.2	24.8
Condado de Falls	27.5	22.6	22.0	Condado de Starr	60.0	50.9	36.6
Condado de Floyd	27.1	21.5	22.4	Condado de Terrell	27.4	25.2	20.2
Condado de Frio	39.1	29.0	22.1	Condado de Val Verde	36.4	26.1	20.6
Condado de Hall	29.1	26.3	26.9	Condado de Webb	38.2	31.2	31.8
Condado de Haskell	20.8	22.8	20.5	Condado de Willacy	44.5	33.2	39.0
Condado de Hidalgo	41.9	35.9	34.2	Condado de Zapata	41.0	35.8	37.4
Condado de Houston	25.6	21.0	25.0	Condado de Zavala	50.4	41.8	33.4
Condado de Hudspeth	38.9	35.8	40.3				

12_FY21_CDFE_NACA_Persistent_Poverty_Counties_2011_2015ACS_and_Island_Areas_Decennial_Census

- Carteras de préstamos gubernamentales y de vivienda asequible. De acuerdo con la *Orientación sobre el HAF* y reconociendo que los propietarios de vivienda que ganan hasta el 100 % del ingreso medio del área están sobrerrepresentados en las carteras de hipotecas garantizadas y respaldadas por el gobierno en comparación con el mercado en su conjunto, el TDHCA dará prioridad a la asistencia a propietarios de vivienda con hipotecas de la FHA, VA y USDA, así como a propietarios de vivienda que tienen hipotecas a partir de las ganancias de bonos hipotecarios u otros programas hipotecarios que se dirigen a propietarios de vivienda de ingresos bajos y moderados.

La focalización incluirá llegar a los programas hipotecarios concebidos para propietarios de vivienda con ingresos bajos y moderados, lo que abarca la propia cartera del TDHCA y las carteras de la Corporación Estatal de Viviendas Asequibles de Texas, de la Junta de Tierras para Veteranos de Texas y de las corporaciones de financiación de vivienda locales, que han emitido bonos hipotecarios o certificados de crédito hipotecario, o que gestionan un programa de vivienda asequible. Esta divulgación también incluirá a los bancos, administradores, CDC, CDFI y otras organizaciones sin fines de lucro que ofrecen programas de vivienda asequible a compradores de vivienda con ingresos bajos, muy bajos y moderados. El TDHCA ya ha comenzado a trabajar con estas entidades y sus administradores para recopilar los datos pertinentes y analizar el proceso de restablecimiento de préstamos en morosidad.

- Préstamos no tradicionales y propiedades. Reconociendo las necesidades únicas de los propietarios de vivienda en las poblaciones fronterizas, las colonias y las zonas y comunidades



rurales con parques inmobiliarios menores que las MSA más grandes, el TDHCA reservará una parte de los fondos para ayudar a los propietarios de vivienda que normalmente no se incluirían en las carteras de préstamos gubernamentales y de vivienda asequible. A través de estas reservas, el TDHCA podrá asistir a los propietarios de vivienda con instrumentos de financiación menos tradicionales, incluyendo contratos por escritura e hipotecas inversas, y podrá prestar asistencia a los propietarios de viviendas prefabricadas o de casas móviles que no estén fijadas de manera permanente al terreno, que tradicionalmente tampoco estarían incluidos en las carteras descritas anteriormente.

La focalización incluirá la contratación de organizaciones de asesores en vivienda, CDC, CDFI y otras organizaciones de vivienda asequible en todo el estado. A través de un modelo de compensación de pago por rendimiento, estas organizaciones establecerán centros de ayuda que servirán como centros de admisión, ayudando a los propietarios de vivienda a determinar la elegibilidad y a hacer la solicitud de los fondos, así como a proporcionar cualquier documentación de respaldo necesaria. Se puede esperar que llamen a las puertas, de ser necesario, para buscar a las personas identificadas como difíciles de atender debido a barreras sociales, lingüísticas y económicas. Una vez que estos centros se hayan establecido y comiencen a funcionar, comprenderemos mejor lo que se necesitará para llegar y servir a este subgrupo de propietarios de vivienda de la manera más eficaz y eficiente posible. El TDHCA se enfocará en un área tradicionalmente desatendida del sur de Texas que limita con México desde South Padre Island, la parte más meridional del estado, y luego hacia el oeste hasta la ciudad de El Paso y todos los puntos intermedios.

PRIORIZACIÓN

Los propietarios de vivienda que residan en condados con pobreza persistente tendrán prioridad (serán los primeros en la lista) durante un periodo inicial que se espera sea de 30 días. Los propietarios de vivienda que se enfrenten a una ejecución hipotecaria inminente serán los primeros en la lista, independientemente de la ubicación geográfica de la residencia.

PLAN DE DIVULGACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

La difusión y la comercialización incluirán una página web designada en el sitio web del TDHCA y en el sitio web específico de tenencia de vivienda propia del TDHCA, un servidor de listas de correo electrónico, redes sociales, comunicados de prensa, publicidad digital e impresa, y a través de organizaciones asociadas, incluyendo prestamistas, agentes inmobiliarios, organizaciones de asesores en vivienda, CDC, CDFI y otras organizaciones de vivienda asequible en todo el estado. Los materiales de divulgación y comercialización, en particular aquellos que detallan la elegibilidad de los propietarios de vivienda y de las propiedades, estarán disponibles en múltiples idiomas, que actualmente se espera que incluyan el inglés, el español, el vietnamita, el coreano y el mandarín.



El TDHCA revisará, al menos mensualmente, sus esfuerzos de divulgación y comercialización, junto con sus metas de rendimiento, para garantizar que dichos esfuerzos lleguen de manera efectiva a los propietarios de vivienda seleccionados. Se realizarán ajustes en el plan de divulgación y comercialización en consecuencia.

PRÁCTICAS RECOMENDADAS Y COORDINACIÓN CON OTROS PARTICIPANTES EN EL HAF

Desde que se publicó la *Orientación sobre el HAF* el 14 de abril de 2021, el TDHCA ha participado en reuniones periódicas (dos o tres veces por semana) con otros administradores del HAF a través del NCSHA. Del mismo modo, el personal del TDHCA ha mantenido una participación regular en las convocatorias del Consejo de Política de Vivienda. Como resultado de estas y otras interacciones individuales, el TDHCA está adoptando el CDF para el intercambio de datos con los administradores. Además, el TDHCA se está valiendo de un acuerdo de cooperación entre administradores que fue concebido para uso común en todos los estados y programas como su acuerdo base.

El asesoramiento y la orientación proporcionados a través del compromiso descrito anteriormente, en particular las lecciones aprendidas y las prácticas recomendadas con respecto al HHF y otros programas de asistencia a propietarios de vivienda, ayudaron a informar y concebir este plan. El TDHCA ha revisado muchos de los planes de HHF, y varios de los borradores de planes desarrollados por otros administradores del HAF, para desarrollar un plan sólido que aborde eficazmente las necesidades de los propietarios de vivienda en Texas que se vieron afectados por la pandemia, al tiempo que incorpora prácticas recomendadas y utiliza las lecciones aprendidas de programas anteriores. El TDHCA sigue colaborando con otros HFA y administradores de HAF con respecto a los proveedores, la implementación del programa, el desarrollo de guías del programa, el uso del CDF y otras actividades esenciales para la implementación de un programa exitoso.

El TDHCA seguirá colaborando de manera activa con todos los socios del sector en materia de vivienda para establecer y aplicar prácticas recomendadas para el HAF durante la vigencia del programa.



Metas de rendimiento

Las metas principales del Programa de Restablecimiento y del Programa de Resolución de Impagos de Cargos sobre la Propiedad son las siguientes:

- Evitar la ejecución hipotecaria y el desplazamiento de propietarios de vivienda con ingresos iguales o inferiores al 100 % del ingreso medio del área (dos veces el límite de ingresos para las familias con ingresos muy bajos, para el tamaño del hogar correspondiente) o iguales o inferiores al 100 % del ingreso medio de los Estados Unidos, lo que sea mayor.
- Reducir las morosidades de préstamos hipotecarios y evitar impagos de préstamos hipotecarios con respecto a los propietarios de vivienda con ingresos iguales o inferiores al 100 % del ingreso medio del área (dos veces el límite de ingresos para las familias con ingresos muy bajos, para el tamaño del hogar correspondiente) o iguales o inferiores al 100 % del ingreso medio de los Estados Unidos, lo que sea mayor.

De acuerdo con las recomendaciones del Tesoro, a continuación se exponen las metas y puntos de referencia específicos de cada programa.

Componente de diseño del programa	Métrica de éxito	Meta
Programa de Restablecimiento	Número de préstamos hipotecarios restablecidos (pérdida de la vivienda evitada).	Restablecer [cantidad por determinar] préstamos hipotecarios al año.
Programa de Resolución de Impagos de Cargos sobre la Propiedad		
Impuestos a la propiedad en morosidad	Cantidad de propietarios de vivienda que se ponen al día con los impuestos a la propiedad para evitar una ejecución hipotecaria tributaria.	Poner al día a [cantidad por determinar] propietarios de vivienda respecto a impuestos a la propiedad en morosidad por año.
Seguro del propietario de vivienda, contra inundaciones, contra viento y seguro hipotecario.	Número de pólizas de seguro puestas al día.	Poner al día [cantidad por determinar] pólizas de seguro al año.
Cuotas, gravámenes y gastos comunes de asociaciones de propietarios de vivienda y de condominios.	Cantidad de propietarios de vivienda que se han puesto al día en cuotas o cargos comunes de asociaciones de propietarios de vivienda o de condominios.	Poner al día a [cantidad por determinar] propietarios de vivienda respecto a cuotas o cargos comunes de asociaciones de propietarios de vivienda o de condominios para evitar el desplazamiento de los propietarios de vivienda.
Honorarios legales relacionados con preejecuciones o ejecuciones hipotecarias y otros cargos relacionados.	Cantidad de propietarios de vivienda que se ponen al día con honorarios legales relacionados con preejecuciones o ejecuciones hipotecarias y otros cargos relacionados.	Poner al día a [cantidad por determinar] propietarios de vivienda respecto a los honorarios legales o de otro tipo relacionados con preejecuciones o ejecuciones hipotecarias para evitar el desplazamiento de los propietarios de vivienda.

REVISIÓN PERIÓDICA

El TDHCA llevará a cabo revisiones periódicas del programa, al menos trimestralmente, revisando un muestreo aleatorio de solicitudes (no menos del 10 %) para evaluar el rendimiento, y para garantizar que se cumplen los elementos exigidos del programa.



Preparación

DOTACIÓN DE PERSONAL Y SISTEMAS

El TDHCA está solicitando en la actualidad proveedores; tiene la intención de contar con sistemas y dotación de personal para el 30 de septiembre de 2021. Una vez sea(n) seleccionado(s) el (los) proveedor(es) principal(es), el TDHCA desarrollará guías, políticas y procedimientos detallados del programa para someterlo a importantes pruebas de sistemas y de servicio al cliente antes de un lanzamiento suave mediante un programa piloto.

Se ha emitido una solicitud de propuesta para un portal web; revisión, priorización, suscripción y aprobación de solicitudes; cálculo de pagos; procesamiento de pagos; elaboración de informes; y operaciones del centro de atención telefónica.

Control de calidad. El TDHCA garantizará la integridad del programa llevando a cabo una selección aleatoria de revisiones de casos, generada por el sistema, después de la determinación de la elegibilidad y antes de la financiación; una revisión de la totalidad de los casos rechazados y una selección razonable del trámite de cada revisor, comenzando con el 10 % del volumen y disminuyendo eventualmente a un mínimo de tres casos semanales.

CONTRATOS Y ASOCIACIONES

Además de los contratos resultantes de las solicitudes de propuestas descritas anteriormente, el TDHCA se asociará con administradores de préstamos hipotecarios mediante la ejecución mutua de un acuerdo de cooperación o asociación. El TDHCA trabajará de manera estrecha con asesores en vivienda, CDC, CDFI y otras organizaciones sin fines de lucro, todos calificados, con capacidad para ayudar a los propietarios de vivienda a obtener asistencia del HAF, en particular con aquellos que puedan ayudar a llegar a los propietarios de vivienda de ingresos bajos y moderados con préstamos hipotecarios menos tradicionales, y espera contratar a estos proveedores sobre la base de pago por rendimiento.

PROGRAMAS EXISTENTES Y PILOTO

El TDHCA tiene la intención de lanzar un programa piloto que sería una versión a menor escala (audiencia limitada) del Programa de Restablecimiento y del Programa de Resolución de Impagos de Cargos sobre la Propiedad. Se espera que el programa piloto dure de dos a tres semanas antes de su lanzamiento completo. Ayudará a garantizar que el sistema y los procesos operativos funcionen sin problemas y con eficiencia antes del lanzamiento completo del programa.



Presupuesto

Preliminar y en desarrollo

Fondos HAF de Texas concedidos:	\$842,214,006.00
Administración (máximo):	\$126,332,100.90
Servicios de asesoramiento o educativos	25,226,420.18
Servicios legales	16,844,280.12
Programa de Restablecimiento	586,180,948.00
Programa de Resolución de Impagos de Cargos sobre la Propiedad	87,590,256.80

Detalle de gastos administrativos (en curso):

	\$
	\$
	\$
	\$
	\$
	\$
	\$
	\$
	\$
	\$

