



PLAN DEL FONDO DE ASISTENCIA AL PROPIETARIO DE ARIZONA (AZHAF)

*Preparado para el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos,
por el Departamento de Vivienda de Arizona.*

Agosto de 2021



Índice

Evaluaciones basadas en datos de las necesidades de los propietarios.....	3
Evidencia de participación pública y compromiso comunitario	5
Diseño del programa.....	6
Descripciones de desempeño	6
Fondo de Asistencia para Propietarios de Vivienda de Arizona (AZHAF) – Resumen	6
Tipos de hipotecas elegibles	6
Costos de vivienda elegibles/tipos de asistencia.....	6
1. Restablecimiento de la Asistencia para el Pago (RA).....	6
2. Asistencia para el pago de servicios públicos/internet/banda ancha (UI)	7
3. Pago Mensual de Asistencia Hipotecaria (MM).....	7
Otros costos de vivienda elegibles/tipos de asistencia	7
1. Asistencia para el Pago de Impuestos a la Propiedad en Mora (DPT)	7
2. Asistencia para el Pago de Cuotas y Gravámenes de Asociación (AFL)	7
3. Asistencia para el Pago para la Prevención del Desplazamiento (DSP)	7
Requisitos de elegibilidad	8
Determinación de Ingresos	8
Impacto previsto en los propietarios de viviendas elegibles.....	8
Proceso de solicitud/equidad y accesibilidad	8
Condiciones y limitaciones.....	9
Proceso de pago.....	9
Métodos para focalizar la financiación de HAF.....	9
Mejores prácticas y coordinación con otros participantes de HAF	10
Otras fuentes de asistencia disponibles para los propietarios de viviendas específicos.....	11
Objetivos de Desempeño	11
Desglose de los objetivos de desempeño	12
Preparación.....	12
Personal y sistemas.....	13
Contratos y asociaciones.....	13
Programa piloto existente.....	14
Análisis de compromisos y presupuestos de HAF, al 30 de junio de 2021.....	14
Presupuesto	15
Puntos de contacto	16
Información del funcionario autorizado	16

Necesidades y compromiso del propietario

Al igual que en otros estados, los residentes de Arizona han experimentado dificultades desde la crisis de salud pública del COVID-19 que comenzó en enero de 2020. Por cierres, cuarentenas y otros cambios debido a la pandemia en los hábitos diarios, muchos residentes de Arizona perdieron sus trabajos o experimentaron reducciones significativas en los ingresos que resultaron en deudas acumuladas. En enero de 2020, la tasa de desempleo del estado de Arizona era del 4.1% y, para junio de 2021, la tasa de desempleo aumentó al 6.8% (U.S. Department of Labor, 2021). Se desconocen los desafíos financieros futuros, pero los habitantes de Arizona continúan recuperándose financieramente a medida que regresan al trabajo.

En preparación para el Fondo de Asistencia para Propietarios de Vivienda (HAF) del Tesoro de los Estados Unidos, el Departamento de Vivienda de Arizona (ADOH) ha creado el siguiente plan con el propósito de mitigar las dificultades financieras de los propietarios asociadas con la pandemia de coronavirus. El enfoque de los planes es proporcionar fondos a los propietarios de viviendas elegibles que ayudarán con la morosidad hipotecaria y evitarán incumplimientos y ejecuciones hipotecarias, pérdida de servicios públicos o servicios de energía para el hogar y desplazamientos de propietarios que atraviesen dificultades financieras después del 21 de enero de 2020.

Evaluaciones basadas en datos de las necesidades de los propietarios

La necesidad de asistencia hipotecaria en Arizona es significativa. Las dificultades financieras derivadas de la pandemia son especialmente altas en las comunidades rurales, de bajos ingresos y con una gran cantidad de minorías. A continuación, se muestra un resumen de los datos hipotecarios de Arizona según los informes recibidos del Departamento del Tesoro de los EE.UU. y la Oficina del Censo de los EE.UU.:

Tablero Hipotecario del Banco de la Reserva Federal

Hipotecas estatales: 383,245.

23% del total de hipotecas son prestatarios de bajos ingresos.

34% del total de hipotecas son prestatarios de poblaciones de minorías altas.

Tasa de indulgencia: 3.2%/12,263 préstamos actualmente en mora.

Tasa de tolerancia a nivel estatal 3.2%: Ingresos bajos 4%, minoría alta 4.3%.

Tasa de morosidad: 1.1%/4,216 préstamos actualmente en mora.

Tasa de morosidad en todo el estado 1.1%: Bajos ingresos 1.4%, Alta minoría 1.5%.

Tablero de índices hipotecarios del Banco de la Reserva Federal - Solo préstamos de cartera con servicios bancarios

Hipotecas estatales: 11,126.

Hipotecas estatales en indulgencia: 401.

Hipotecas estatales en mora: 133.

Tasa de tolerancia a nivel Estatal 3.6%; Rural 12%; Bajos ingresos 4.5%; Alta minoría 5.5%.

Tasa de morosidad en todo el estado 1.2%; Rural 3%; Bajos ingresos 2.1%; minoría alta 2.3%.

Informes recibidos del Tesoro - Arizona FHA, Departamento de Agricultura, Préstamos VA.

Préstamos totales en indulgencia: 20,224.

Prestatarios minoritarios en indulgencia: 10,672 (53% de todos los préstamos en indulgencia).

Ingreso promedio en indulgencia: \$ 49,560 a \$ 53,567.

Monto en mora del USDA/VA en indulgencia: \$ 54,724,345.00.

Préstamos con más de 90 días de mora sin indulgencia: 78,952.

Prestatarios minoritarios con préstamos a más de 90 días de morosidad: 11,783 (15% de todos los casos con más de 90 días de morosidad).

53% de los prestatarios minoritarios con préstamos con más de 90 días de mora son hispanos.

Más del 90% de los préstamos de VA en mora o indulgencia son “otros” prestatarios minoritarios.

Ejecuciones hipotecarias activas: 360.

Oficina del Censo de EE. UU. - Informe de datos breves para Arizona

Ingreso familiar promedio en dólares de 2019: \$ 58,945.

Promedio de los costos mensuales seleccionados por el propietario con una hipoteca 2015-2019: \$ 1,434.

Hogares donde se habla un idioma distinto al inglés: 27.1%.

Arizona Republic - Periódico principal en Arizona

2 de febrero de 2021: Más de 50,000 residentes y negocios en Valley están atrasados en las facturas de servicios públicos.

Servicio público de Arizona - Sitio web del proveedor de electricidad más grande de Arizona

“Reconocemos el impacto financiero que muchos de nuestros clientes han estado enfrentando y estamos aquí para ayudar. Suspendimos las desconexiones del servicio y eximimos los cargos por pagos atrasados desde el 1 de junio de 2021 hasta el 15 de octubre de 2021”.

Resumen

Existe una gran necesidad de asistencia en Arizona. Arizona tiene más de 33,000 hipotecas actualmente en indulgencia y más de 83,000 hipotecas en mora. Tanto las indulgencias como la morosidad son significativamente mayores entre las comunidades rurales, de bajos ingresos y de altas minorías. La comunidad minoritaria más grande con mayor necesidad es hispana y una porción significativa de esa comunidad habla español en el hogar.

Las ciudades en el área metropolitana más grande “del Valley” informaron recientemente más de 50,000 morosidades en servicios públicos residenciales y comerciales. Se desconoce el número de morosidades eléctricas y de gas, pero se supone que es similar. La mayoría de los servicios de agua y electricidad han extendido las suspensiones pandémicas de desconexiones durante los meses de verano y reanudarán las desconexiones en octubre de 2021.

A través de diversas fuentes de financiación, muchas agencias y jurisdicciones han proporcionado y continúan proporcionando servicios públicos, alquiler y otra asistencia a los más afectados por la pandemia. ADOH trabajará en estrecha colaboración con otros departamentos estatales y jurisdicciones locales que prestan servicios a las poblaciones de bajos ingresos afectadas por la pandemia para aprovechar la asistencia y minimizar la duplicación y la recaudación fraudulenta de asistencia.

Evidencia de participación pública y compromiso comunitario

En junio de 2021, ADOH se reunió con las siguientes jurisdicciones de la ciudad y el condado, organizaciones de acción comunitaria y agencias de asesoramiento de vivienda para discutir la implementación del programa HAF:

Nombre de la organización	Dirección de la organización	Sitio web de la organización	Esta organización sirve principalmente a hogares LMI	Este proveedor aborda los impactos de la discriminación en vivienda
Departamento de Servicios Humanos de la Ciudad de Phoenix	200 W Washington St, Phoenix, AZ 85003	https://www.phoenix.gov/human-services	Sí	Sí
City Manager's Office – Ciudad de Phoenix	200 W Washington St, Phoenix, AZ 85003	https://www.phoenix.gov/citymanager	Sí	Sí
Departamento de Servicios Humanos del Condado de Maricopa	234 N Central Ave #3000, Phoenix, AZ 85004	https://www.maricopa.gov/5270/Human-Services	Sí	Sí
Agencia de Acción Comunitaria del Condado de Pima	2797 E Ajo Way, Tucson, AZ 85713	https://webcms.pima.gov/cms/online.aspx?pageId=24795	Sí	Sí
Consejo de Gobiernos del Oeste de Arizona (WACOG)	1235 S Redondo Center Dr, Yuma, AZ 85365	https://www.wacog.com/	Sí	Sí
Coalición de Vivienda de Arizona	1495 E Osborn Rd, Phoenix, AZ 85014	https://www.azhousingcoalition.org/	Sí	Sí
Newtown CDC/CLT	2106 E Apache Blvd. #112, Tempe, AZ 85281	https://newtowncdc.org/	Sí	Sí
Wildfire AZ	340 E Palm Lane, Ste. 315 Phoenix, AZ 85004	https://wildfireaz.org/	Sí	Sí
Recursos de Vivienda para Familias	3503 N Campbell Ave Ste 501, Tucson, AZ 85719	https://www.fhrtucson.org/	Sí	Sí
Pima County Community Land Trust (CLT del Condado de Pima)	17 N Linda Ave, Tucson, AZ 85745		Sí	Sí
Agencia de Asesoría de Vivienda NID (AZ) (NID-HCA)	2111 E. Highland, Ste. 240 Phoenix, AZ 85016	https://www.nidhousing.com/	Sí	Sí
Servicios de Vivienda Genesis	PO Box 1555 Higley, AZ 85236	https://genesishs.org/	Sí	Sí

Desde mayo de 2021, el personal de ADOH ha participado en llamadas semanales de HAF con el Consejo Nacional de Agencias de Vivienda del Estado (NCSHA). Este grupo incluyó representantes de todos los estados, así como administradores hipotecarios para discutir la implementación del Programa HAF. Para mantener la coherencia y las relaciones positivas con los administradores, ADOH utilizará plantillas, acuerdos de intercambio de datos y cualquier otro proceso estandarizado que resulte de esta colaboración.

Además del alcance antes mencionado, hubo otras reuniones en las que el personal de ADOH se reunió con fuentes externas para recopilar información sobre las fuentes y la participación de la comunidad. El personal de ADOH ha revisado los planes de implementación del Programa HAF presentados y redactados por otros estados a través de su información publicada en línea y los ha resumido para referencia en el desarrollo del programa de ADOH. La subdirectora de ADOH, Cindy Stotler, se reunió con Jeffrey Zitelman, asesor de Desarrollo de Productos y Políticas, y Jessica Wright, Asociada Sénior de Préstamos Comunitarios/Desarrollo Comercial, del equipo de préstamos asequibles e igualdad de vivienda de Fannie Mae para discutir el diseño del programa.

Para solicitar información sobre el borrador del plan, ADOH planea realizar un período de comentarios públicos de 7 días y dos audiencias públicas virtuales. El borrador del plan se publicará en el sitio web de ADOH, con copias impresas disponibles bajo solicitud. Además, dado el gran número de hogares de habla hispana en AZ,

ADOH proporcionará y hará pública una traducción al español del plan presentado. Durante cada audiencia, ADOH presentará información sobre oportunidades elegibles de HAF y solicitará comentarios de miembros del público. ADOH planea anunciar estas audiencias en su sitio web, un envío masivo de correos electrónicos a los socios de la comunidad y todos los medios de comunicación social disponibles para el Departamento (Facebook, Twitter, etc.). Además de proporcionar información sobre las audiencias públicas, los anuncios permitirán la presentación de comentarios por escrito a ADOH.

Debido a las limitaciones de tiempo, ADOH no pudo publicitar y publicar comentarios del público de la comunidad ni programar audiencias públicas virtuales antes de presentar el borrador del plan el 20 de agosto de 2021. ADOH proporcionará múltiples oportunidades para comentarios públicos y audiencias virtuales después de la presentación del borrador del plan con una fecha límite para la presentación final del plan para no más allá del 17 de septiembre de 2021, si no antes.

Diseño del programa

Los fondos de HAF se utilizarán inicialmente para Restablecimiento, Servicios Públicos/internet, Hipoteca Mensual, Impuestos a la Propiedad en Mora, Asistencia para Cuotas/Gravámenes de Asociación y, finalmente, incorporará asistencia para la Prevención de Desplazamientos. La siguiente lista describe los programas:

Descripciones de desempeño

Fondo de Asistencia para Propietarios de Vivienda de Arizona (AZHAF) – Resumen

El Fondo de Asistencia para Propietarios de Vivienda de Arizona (AZHAF) proporcionará hasta \$25,000.00 por hogar para eliminar o reducir la morosidad en los costos de vivienda. El monto de \$25,000.00 por hogar se basó en un pago hipotecario promedio de 12 meses (\$1,300.00) para el restablecimiento de la hipoteca, 12 meses de servicios públicos morosos y 3 meses de pagos hipotecarios en el futuro. ADOH, a través de su tercero contratado, hará pagos directamente al deudor hipotecario, administrador de préstamos, empresa de depósito en garantía y/u otro proveedor de vivienda. Estos fondos de asistencia serán en forma de subvención y no tendrán que reembolsarse. **ADOH prevé asignar \$180,000,000.00 para brindar asistencia directa a propietarios de viviendas de bajos ingresos.** Los tipos de asistencia se aplicarán en el orden que se muestra a continuación:

Tipos de hipotecas elegibles

- Primeras hipotecas.
- Segundas hipotecas.
- Préstamos garantizados por viviendas prefabricadas (garantizados por bienes raíces o una vivienda/fijados permanentemente a bienes inmuebles y gravados como bienes inmuebles).
- Contratos de escritura o contratos de tierra (si se trata de una transacción de crédito garantizada por una garantía real consensuada sobre la vivienda).

Costos de vivienda elegibles/tipos de asistencia

1. Restablecimiento de la Asistencia para el Pago (RA).

El Restablecimiento de la Asistencia permitirá al propietario restablecer una hipoteca hasta 12 meses en mora o pagar otros costos relacionados a la vivienda, relacionados a un período de indulgencia, mora o incumplimiento. **ADOH anticipa la asignación de \$111,200,000.00 a el Restablecimiento de la Asistencia.**

Pago de asistencia de seguro (propietarios de vivienda, inundaciones y/o hipoteca):

La asistencia para el pago de seguros permitirá la asistencia para el pago de seguros para propietarios de viviendas, seguros contra inundaciones y/o seguros hipotecarios. La asistencia para el pago proporcionará hasta (1) prima anual de seguro para propietarios de viviendas para

ayudar a los propietarios a mantener la estabilidad de la vivienda. Esto aplicará cuando estas tarifas de impuestos a la propiedad no estén depositadas en el pago mensual de la hipoteca del propietario. **ADOH prevé la asignación de \$3,000,000.00 a Asistencia con el Seguro.**

2. **Asistencia para el pago de servicios públicos/internet/banda ancha (UI)**

La asistencia para el pago de servicios públicos/internet permitirá la asistencia de pago para los servicios públicos del propietario, incluyendo la electricidad, el gas, la energía del hogar y el agua y la asistencia para el pago del servicio de internet del propietario, incluido el servicio de acceso a internet de banda ancha, como se define en 47 CFR 8.1(b);

La Asistencia para el pago de servicios públicos/internet proporcionará asistencia para el pago de los servicios públicos atrasados directamente a los proveedores de servicios públicos. Los servicios públicos incluidos son electricidad, gas, energía del hogar y agua, además de internet. **ADOH anticipa la asignación de \$18,000,000.00 para la asistencia de servicios públicos/internet.**

3. **Pago Mensual de Asistencia Hipotecaria (MM)**

La asistencia para el pago de la hipoteca permitirá al propietario hasta tres (3) meses adicionales fuera de la asistencia para el restablecimiento de los pagos mensuales de la hipoteca si no se gastan todos los fondos con la asistencia para el pago anterior que se proporcionará. **ADOH prevé asignar \$27,300,000.00 para la Asistencia Hipotecaria Mensual.**

Otros costos de vivienda elegibles/tipos de asistencia

1. **Asistencia para el Pago de Impuestos a la Propiedad en Mora (DPT)**

La Asistencia para el Pago de Impuestos a la Propiedad en Mora permitirá asistencia hasta por tres (3) años en el pago de impuestos a la propiedad en mora para evitar que el propietario realice ejecuciones hipotecarias de impuestos. Esto se aplicará cuando estas tarifas de impuestos a la propiedad no estén depositadas en el pago mensual de la hipoteca del propietario. **ADOH anticipa la asignación de \$9,000,000.00 para la Asistencia de Impuestos a la Propiedad en Mora.**

2. **Asistencia para el Pago de Cuotas y Gravámenes de Asociación (AFL)**

La Asistencia para Tarifas de Gravámenes de Asociación permitirá asistencia para el pago de una (1) prima anual para tarifas o gravámenes de la asociación de propietarios, tarifas de la asociación de condominios o cargos comunes. Esto se aplicará cuando las tarifas de asociación y/o gravamen están lo suficientemente atrasadas como para que exista el riesgo de desplazamiento de un propietario elegible.

Los gravámenes o tarifas de la Asociación de Propietarios, los gravámenes o tarifas de la Asociación de Condominios, o los cargos comunes, y costos similares pagaderos en virtud de un acuerdo de ocupación de la unidad por un miembro/accionista residente en un desarrollo de vivienda cooperativa pueden determinarse como un costo de vivienda elegible si existe un riesgo del desplazamiento de un propietario elegible. **ADOH anticipa la asignación de \$9,000,000.00 para las Asistencias para Tarifas y Gravámenes de la Asociación.**

3. **Asistencia para el Pago para la Prevención del Desplazamiento (DSP)**

Se considerará y asignará Asistencia para la Prevención de Desplazamientos. Sin embargo, este componente no se ejecutará al inicio del programa. ADOH revisará esta asignación y el desembolso de fondos a medida que adquiera más experiencia con el programa y determine la necesidad dentro de las áreas geográficas específicas. **ADOH prevé la asignación de \$2,500,000.00 a la Asistencia para la Prevención de Desplazamientos.**

Requisitos de elegibilidad

Los propietarios de viviendas son elegibles para recibir fondos bajo AZHAF sí:

- (1) Dan fe de que experimentaron dificultades financieras después del 21 de enero de 2020 asociadas con la pandemia de COVID-19;
- (2) Proporcionan su documentación de ingresos y se determina que son iguales o inferiores al 150% del Ingreso Medio del Área de Arizona (AMI); y
- (3) Actualmente poseen y ocupan una residencia principal en Arizona.

Las propiedades elegibles incluyen propiedades residenciales unifamiliares, condominios y casas adosadas de 1 a 4 unidades, miembro/accionista residente en un desarrollo de vivienda cooperativa y casas prefabricadas fijadas permanentemente a bienes inmuebles y gravadas como bienes inmuebles.

Determinación de Ingresos

ADOH utilizará el ingreso bruto ajustado según se define a los fines de informar en la serie del Formulario 1040 del Servicio de Impuestos Internos (IRS) para fines del impuesto sobre la renta anual federal individual.

El enfoque de determinación de ingresos de ADOH se basará en la documentación presentada y cargada (declaraciones de impuestos, extractos bancarios, talones de pago, etc.) con una certificación de los ingresos del hogar. Si el solicitante no ha presentado impuestos durante el año anterior o no tiene acceso a los documentos fiscales, se le dará la opción de proporcionar una certificación por escrito de los ingresos del hogar y cargar la documentación de los ingresos, como recibos de pago, formularios W-2 u otras declaraciones de salario, formulario 1099 del IRS, declaraciones de impuestos, declaraciones de instituciones depositarias que demuestren ingresos regulares o una certificación de un empleador.

Se pueden proporcionar exenciones y/o excepciones para adaptarse a circunstancias atenuantes, como discapacidades, desafíos prácticos relacionados a la pandemia o la falta de acceso tecnológico.

Impacto previsto en los propietarios de viviendas elegibles

El impacto previsto de AZHAF busca eliminar o reducir los pagos de vivienda vencidos y otros costos relacionados con la vivienda, al tiempo que ayuda a evitar la ejecución hipotecaria, alivia la carga de la morosidad y, en última instancia, mantiene la propiedad de la vivienda. Se proyecta que AZHAF puede ayudar hasta 15,000 hogares no duplicados para prevenir ejecuciones hipotecarias en los próximos 24 meses.

Proceso de solicitud/equidad y accesibilidad

Los solicitantes presentarán su solicitud a través de un portal en línea creado por el proveedor contratado de ADOH, Speridian Technologies. Las solicitudes se ofrecerán en inglés y español y estarán disponibles solo en línea. ADOH ha colaborado con Agencias de Consejería de Vivienda, Organizaciones de Acción Comunitaria y Maximus Inc. Esto proporcionará opciones y oportunidades adicionales para aquellos propietarios de viviendas que necesiten ayuda para completar y enviar solicitudes mientras se dirigen a grupos vulnerables. El portal cumple con 508 ADA y facilita la solicitud en línea para los solicitantes con discapacidades físicas.

A los propietarios de viviendas se les dará la posibilidad en la solicitud en línea de atestiguar que experimentaron dificultades financieras después del 21 de enero de 2020. La certificación debe describir la naturaleza de las dificultades económicas (por ejemplo, pérdida del trabajo, reducción de ingresos o aumento de los costos debido a la atención médica o la necesidad de cuidar a un familiar). La solicitud en línea también brindará a los solicitantes la posibilidad de cargar la documentación requerida para el programa, como el

formulario 1040 del IRS, W-2, talones de pago, declaraciones de hipotecas, declaraciones de impuestos por tarifas de propiedad, declaraciones de HOA y facturas de servicios públicos.

Condiciones y limitaciones

Los fondos se limitarán a \$25,000.00 por hogar para restablecer los pagos hipotecarios en mora hasta por 12 meses, subsanar cualquier otro costo de vivienda elegible y proporcionar 3 meses adicionales de asistencia hipotecaria mensual después de que se subsanen las moras elegibles. La asistencia hipotecaria y de servicios públicos mensual total se limita a \$3,500 por mes durante los tres meses adicionales. Según las pautas del Tesoro, el 60% de los fondos se reservará para los propietarios con ingresos iguales o inferiores al 100% del AMI de Arizona o menos del 100% del ingreso medio de los Estados Unidos, lo que sea mayor, y el 40% de los fondos estará disponible para 150% del AMI de Arizona y menos y se priorizará para aquellos en desventaja social.

La Asistencia para el Pago se limita a incluir hasta tres (3) años de impuestos a la propiedad en mora y/o una (1) prima anual de seguro de propietario para ayudar a los propietarios a mantener la estabilidad de la vivienda. Los gravámenes o tarifas de la Asociación de Propietarios, los gravámenes o tarifas de la Asociación de Condominios, o los cargos comunes, y costos similares pagaderos en virtud de un acuerdo de ocupación de la unidad por un miembro/accionista residente en un desarrollo de vivienda cooperativa pueden determinarse como un costo de vivienda elegible si existe un riesgo del desplazamiento de un propietario elegible.

La Asistencia del Pago para múltiples costos de vivienda elegibles por subsidio familiar no excederá los \$25,000.00.

Los préstamos de Línea de Crédito sobre el Valor Neto de la Vivienda (HELOC) no son elegibles.

Los propietarios de viviendas en quiebra activa pueden no ser elegibles. Los propietarios de viviendas que anteriormente se declararon en quiebra, pero que ya no están en quiebra, deben proporcionar prueba de la "exoneración" o el "despido" ordenados por la corte.

Proceso de pago

ADOH, a través de su tercero contratado, desembolsará la asistencia de HAF directamente al prestamista/administrador hipotecario, el prestamista de casas prefabricadas/móviles, el tesorero del condado o la autoridad fiscal local, las empresas de servicios públicos y/o la asociación de propietarios/condominios mediante cheque o transferencia electrónica de fondos.

Métodos para focalizar la financiación de HAF

A través del proceso de planificación de HAF y durante programas previos financiados por el Tesoro, ADOH formó relaciones con los administradores de hipotecas, así como con agencias que proporcionarán una ventaja a las poblaciones objetivo requeridas. ADOH planea colaborar con Organizaciones de Acción Comunitaria, Agencias de Asesoramiento de Vivienda y otras organizaciones de jurisdicción local para enfocarse en llegar a la población objetivo orientada hacia la demografía de ingresos, raza y etnia, y/o áreas geográficas, incluyendo las comunidades rurales con mayor necesidad según lo requiere el Departamento del Tesoro de Estados Unidos. La relación ya existente entre las Agencias de Asesoramiento de Vivienda proporcionará alcance a las personas que buscan servicios educativos y asistencia presupuestaria; la relación con los administradores hipotecarios será similar a la de la administración de Hardest Hit Funds. Una solicitud para proporcionar información del programa sobre los estados de cuenta mensuales de la hipoteca a los propietarios proporcionará un amplio alcance a todos los propietarios.

El plan es apuntar eficazmente a los propietarios de viviendas:

1. Con ingresos iguales o inferiores al 100% del ingreso medio del área o iguales o inferiores al 100% del ingreso medio de los Estados Unidos, lo que sea mayor; y
2. Que son individuos socialmente desfavorecidos, según lo exige el Departamento del Tesoro de EE.UU.

Según la definición del Departamento del Tesoro “Las personas socialmente desfavorecidas son aquellas cuya capacidad para comprar o poseer una casa se ha visto afectada por un acceso reducido al crédito en términos razonables en comparación con otros en circunstancias económicas comparables, según las disparidades en las tasas de propiedad de vivienda en la jurisdicción del participante de HAF según lo documentado por el censo de Estados Unidos. El impedimento debe provenir de circunstancias fuera de su control. Los indicadores de impedimento bajo esta definición pueden incluir ser (1) miembro de un grupo que ha sido sujeto a prejuicios raciales o étnicos o prejuicios culturales dentro de la sociedad estadounidense, (2) residente de una sección del Censo de mayoría-minoría; (3) individuo con dominio limitado del inglés; (4) residente de un territorio de los EE.UU., una reserva india o una tierra natal hawaiana, o (5) una persona que vive en un condado de pobreza persistente, es decir, cualquier condado que haya tenido un 20% o más de su población viviendo en la pobreza en los pasados 30 años medidos por los tres censos decenales más recientes. Además, se puede determinar que una persona es una persona en desventaja social de acuerdo con un proceso desarrollado por un participante de HAF para determinar si un propietario es una persona en desventaja social de acuerdo con la ley aplicable, que puede basarse razonablemente en sus propios testimonios”.

La focalización adicional incluye comunidades rurales, de bajos ingresos y de alta minoría. Toda la información y las aplicaciones se traducirán al español y el centro de llamadas contará con personal hispanohablante. Además, los medios de comunicación y la divulgación se centrarán en las comunidades rurales y minoritarias, accediendo a periódicos locales, boletines, estaciones de radio y televisión, así como a organizaciones comunitarias que atienden directamente a las poblaciones objetivo.

Mejores prácticas y coordinación con otros participantes de HAF

ADOH se refirió al Consejo Nacional de Agencias Estatales de Vivienda (NCSHA) al tomar en cuenta las mejores prácticas y la coordinación con otros participantes de HAF. NCSHA proporcionó un memorando titulado “Mejores Prácticas en el Diseño de Programas Hipotecarios de HFA: Lecciones Aprendidas de HHF y CRF”. Este recurso fue una excelente colaboración entre los estados que compartían sus mayores desafíos mientras administraban los fondos de HHF. Los tres principales desafíos fueron la dotación de personal, asegurar la participación de los administradores y adquirir e integrar el software informático y la tecnología de la información adecuados para el programa. Estos tres desafíos existían para Arizona mientras administraba los fondos de HHF, y además de tener conocimiento de primera mano de los reveses, la fuente fue una gran panorámica de cómo otros estados compartían las mismas desventajas.

Los siguientes requisitos fueron una prioridad máxima para ADOH mientras desarrollaba el plan HAF e investigaba a otros participantes de HAF y sus contratiempos anteriores del programa.

1. **Comenzar la asistencia con el restablecimiento de la morosidad** y luego cubrir los gastos vencidos relacionados a la vivienda; este enfoque proporcionaría a los propietarios de viviendas una mejor posición para resolver otras morosidades no relacionadas a la vivienda mientras se renuncia a su morosidad en la vivienda.
2. **Requisitos de documentación simples** y el desarrollo de una guía clara del programa que es similar a la guía de otros HFA.

3. **Estructurar la asistencia de HAF en forma de subvención** y no de préstamo. Varios estados compartieron que la asistencia estructurada de subvenciones sería más eficaz y requeriría menos documentación y papeleo.
4. **Infraestructura establecida antes de la implementación del programa** - la necesidad de comenzar a administrar los fondos puede convertirse en una prioridad número uno para las agencias. Pero si el personal y los sistemas no están en su lugar y los programas estatales sienten que pueden planificar a medida que pasa el tiempo, esto puede hacer que todas las partes se sientan abrumadas. Los estados pueden verse abrumados con las solicitudes, mientras que los propietarios buscan ayuda y se sienten frustrados por las demoras con los programas técnicos y la falta de desarrollo.
5. **Programa de subcontratación como un todo.**

Además de lo anterior, las discusiones con Fannie Mae enfatizaron los reintegros como una prioridad para HAF.

Otras fuentes de asistencia disponibles para los propietarios de viviendas específicos

AZHAF será el único programa en el estado que ofrece un programa de asistencia hipotecaria para reducir la morosidad y prevenir ejecuciones hipotecarias para los propietarios de viviendas de Arizona.

Objetivos de Desempeño

Métricas generales		
Fondo de Asistencia para Propietarios de Vivienda de AZ (AZHAF)	Administrar con éxito los fondos para grupos vulnerables específicos mientras ayuda a los propietarios a mantener la estabilidad de la vivienda.	Tipos de programa/componentes: <ol style="list-style-type: none"> 1. Restablecimiento de la Asistencia para el Pago (RA). 2. Pago de Servicios Públicos/internet (UI) 3. Pago Mensual de Asistencia Hipotecaria (MM) Otros costos de vivienda elegibles: <ol style="list-style-type: none"> 1. Asistencia para el Pago de Impuestos a la Propiedad en Mora (DPT) 2. Asistencia para el Pago de Tarifas y Gravámenes de Asociación (AFL)
	Dirigirse a grupos vulnerables.	Rastrear y priorizar las solicitudes enviadas por raza/etnia del jefe de familia. Rastrear y priorizar las solicitudes enviadas por nivel de ingresos (150% AMI). Rastrear y priorizar las solicitudes enviadas por área geográfica.
	Reducir la morosidad hipotecaria.	Solicitudes aprobadas y financiadas por raza/etnia del jefe de familia.
Programa	Métrica de éxito	Objetivo <i>(consulte la siguiente tabla para obtener información asociada a los números referenciados – estas son estimaciones y están sujetas a cambios)</i>
Restablecimiento de la Asistencia (RA)	Evitar pérdidas de vivienda por morosidad hipotecaria.	Evitar 6,600 pérdidas de viviendas en 24 meses; Dirigirse a grupos vulnerables, y Subsanar las Moras Hipotecarias
Asistencia de Servicios Públicos/internet (UI)	Evitar las desconexiones de servicios públicos/de internet.	Evitar que se desconecten 4,600 hogares de los servicios públicos/internet en un plazo de 24 meses; Dirigirse a grupos vulnerables, y Reducir la morosidad hipotecaria.
Asistencia para la Hipoteca Mensual (MM)	Ayuda adicional a los hogares además de los 12 meses de mora pagados previamente.	Permitir a 6,500 hogares tener fondos adicionales para recuperar la estabilidad en 24 meses; Dirigirse a grupos vulnerables, y Prevenir más morosidades hipotecarias.
Otra asistencia elegible: (si el monto de la ayuda familiar aún no se ha gastado bajo RA, UI, MM).		
Asistencia para el Impuesto a la Propiedad en Mora (DPT)	Evitar la morosidad relacionada a los impuestos con riesgo de desplazamiento.	Evitar que 200 viviendas caigan en ejecución hipotecaria fiscal en un plazo de 24 meses; Dirigirse a grupos vulnerables, y Reducir la morosidad en los impuestos a la propiedad.

Asistencia para Tarifas y Gravámenes de Asociación (AFL)	Evitar la pérdida de la vivienda por las tarifas de asociación en mora y gravámenes morosos.	Evitar que 1,250 viviendas caigan en ejecución hipotecaria en un plazo de 24 meses; Dirigirse a grupos vulnerables, y Reducir la morosidad hipotecaria.
Asistencia para el Pago para la Prevención del Desplazamiento (DSP)	Se considerará y asignará Asistencia para la Prevención de Desplazamientos. Sin embargo, este componente no se ejecutará al inicio del programa. ADOH revisará esta asignación y desembolso de fondos a medida que adquiera más experiencia.	

Desglose de los objetivos de desempeño

	Pago mensual promedio	# de Asistencia para Pagos	Asistencia por componente	Asignación total	HH potencial asistido (24 meses)
La Asistencia de Hipoteca incluye:					
Pagos de restablecimiento	\$ 1,394	12	16,728	\$ 111,200,000	6,648
Pagos de hipoteca	\$ 1,394	3	4,182	\$ 27,300,000	6,528
Pagos de seguro: casa, inundaciones, hipotecas	\$ 258	12	3,100	\$ 3,000,000	968
<i>Seguro para propietario (anual)</i>	<i>1,453</i>				
<i>Seguro para inundación (anual)</i>	<i>720</i>				
<i>Seguro para hipoteca (anual)</i>	<i>927</i>				
Tarifas de Asociación	\$ 200	36	7,200	\$ 9,000,000	1,250
Impuestos por propiedad	\$ 1,356	36	48,816	\$ 9,000,000	184
Asistencia para servicios públicos	\$ 323	12	3,873	\$ 18,000,000	4,648
<i>Electricidad</i>	<i>114</i>				
<i>Gas</i>	<i>63</i>				
<i>Agua</i>	<i>71</i>				
<i>Aseo</i>	<i>14</i>				
<i>internet</i>	<i>60</i>				

Fuentes:

Pago de Hipoteca (PITI)

<https://www.businessinsider.com/personal-finance/average-mortgage-payment>

Esta cifra incluye el pago de la hipoteca, así como los costos del seguro, los impuestos a la propiedad, los servicios públicos y las tarifas de la HOA cuando sea necesario.

Seguro para Propietario de Vivienda

<https://quotewizard.com/home-insurance/average-cost-of-homeowners-insurance>

Seguro para Inundaciones

<https://quotewizard.com/home-insurance/average-cost-of-flood-insurance>

Seguro Hipotecario

<https://quotewizard.com/home-insurance/arizona>

Tarifas de Asociación

<https://www.investopedia.com/terms/h/homeowners-association-fee-hoa.asp>

Hasta 3 años de Tarifas de Asociación

Costos de servicios públicos

<https://www.move.org/utility-bills-101/>

Preparación

ADOH tiene una amplia y relevante experiencia en la prestación de asistencia de vivienda financiada con fondos federales a los residentes de Arizona a través de la administración del Fondo Hardest Hit Fund del Tesoro de los EE.UU. y otros programas. A través del apoyo de los contratistas de ADOH, la red de Agencias de Consejería de Vivienda y Organizaciones de Acción Comunitaria y la considerable experiencia de ADOH, Arizona está preparada para entregar HAF.

ADOH evaluó las siguientes subsecciones como garantía de su capacidad para entregar y administrar eficazmente los programas propuestos.

- Recursos de supervisión y gestión de programas.
- Disponibilidad y aumento del personal de contratistas.
- Documentación de políticas y procedimientos.
- Ajustes y preparación del sistema, incluyendo los requisitos de informes.
- Calendario de implementación del programa, dependencias e hitos de implementación.
- Identificar los riesgos y el posible impacto en los objetivos y el cronograma del programa.

La implementación de ADOH de HAF diferirá significativamente del programa HHF. ADOH utilizará políticas y procedimientos exitosos de HHF como marco y revisará y actualizará en consecuencia para el programa HAF. En una diferencia clave de HHF, ADOH utilizará una aplicación en línea y un sistema de pago para agilizar los procesos y brindar asistencia HAF rápidamente. Además, ADOH utilizará plantillas e implementará procedimientos que han sido desarrollados en colaboración para HAF por el Consejo Nacional de Agencias Estatales de Vivienda (NCSHA) y los administradores de hipotecas.

Personal y sistemas

ADOH tendrá un contrato con Speridian Technologies mientras utiliza la misma plataforma que el Programa de Asistencia de Alquiler de Emergencia (ERAP) de Arizona para administrar el programa HAF. Speridian Technologies proporcionará su solución tecnológica Financial Aid Management System (FAMS) a ADOH y sus socios para la gestión de varios aspectos del programa que se enumeran a continuación. La solución FAMS ya está implementada en el Departamento de Seguridad Económica de Arizona (DES) para administrar el Programa de Asistencia de Alquiler de Emergencia (ERAP). La solución FAMS está configurada para cumplir con todos los requisitos del programa HAF y se está implementando en varias agencias HAF en los EE.UU. además de Arizona.

1. Micrositio para el conocimiento del programa con contenido como reglas generales del programa, preselección, preguntas frecuentes y recursos.
2. Admisión de aplicaciones multilingüe y compatible con dispositivos móviles para aplicaciones en línea.
3. Portal de trabajo de casos para la recepción de solicitudes por teléfono y en papel, la gestión de la solicitud y el procesamiento de casos, la elegibilidad del programa, la adjudicación de casos y los desembolsos de pagos.
4. Gestión de proveedores de servicios como empresas hipotecarias, asociaciones de propietarios, proveedores de servicios públicos y aseguradoras. También proporciona integración con proveedores de servicios a través de Common Data File (CDF).
5. Componente de Reportes y Analíticas para generar reportes de Tesorería y Estado.

Contratos y asociaciones

Las asociaciones principales para implementar la asignación HAF de Arizona son el Departamento de Vivienda de Arizona, Speridian Technologies, Maximus, el Departamento de Seguridad Económica de Arizona (DES) y el Sistema de Contención de Costos de Atención Médica de Arizona (AHCCCS).

Speridian Technologies proporcionará y administrará una solicitud en línea y un programa de pago, el Sistema de Administración de Asistencia Financiera (FAMS). Maximus proporcionará servicios de centro de llamadas y trabajo/adjudicación de casos. ADOH trabajará continuamente en estrecha colaboración con DES para aprovechar su experiencia con el programa ERAP para aprender de sus éxitos y reveses mientras comparte información. ADOH será la entidad supervisora de los dos contratos y será responsable del desempeño general del programa.

A lo largo del proceso de planificación y durante los programas previos financiados por el Tesoro, ADOH ha establecido relaciones con administradores hipotecarios, así como con agencias que brindarán servicios bajo la financiación de HAF, tales como Organizaciones de Acción Comunitaria, organizaciones de Asesoramiento de Vivienda y otras jurisdicciones en el estado que ayudan a los propietarios de viviendas. Finalmente, el Estado ha establecido una relación con los proveedores de servicios públicos durante la implementación de su Programa de Asistencia de Alquiler de Emergencia (ERAP). ADOH utilizará el mismo socio contratado que formó la infraestructura de ERAP para remitir la asistencia para los solicitantes aprobados a los proveedores de servicios públicos. Además, ADOH continuará colaborando con otros departamentos estatales, DES y AHCCCS, para coordinar y aprovechar la asistencia, así como para reducir la oportunidad de fraude.

ADOH entiende que mantener buenas relaciones con los administradores hipotecarios será fundamental para la implementación exitosa del Programa HAF. Con este fin, ADOH participó en las llamadas HAF semanales del Consejo Nacional de la Agencia Estatal de Vivienda (NCSHA), y se reunió con representantes de Fannie Mae para comprender las preocupaciones de los administradores y planificar nuestra implementación. ADOH está dando prioridad a las reinstalaciones, según lo solicitado por los administradores hipotecarios. Las reincorporaciones serán un proceso rápido mediante el cual el propietario solicita asistencia, el administrador confirma el monto de la indulgencia y se procesa el pago. Se ejecutarán esfuerzos similares de racionalización para otra asistencia a fin de reducir la necesidad de negociaciones que consumen mucho tiempo para que los fondos se puedan desembolsar de manera eficiente y eficaz. Además, ADOH mantendrá la coherencia y las relaciones positivas mediante el uso de plantillas de acuerdos desarrolladas por la colaboración de NCSHA y aprobadas por los administradores. ADOH se compromete a continuar participando en las colaboraciones, comunicándose con los administradores de hipotecas y ajustará los procesos en cualquier momento si es necesario.

Programa piloto existente

ADOH no implementó un programa piloto de HAF, pero actualmente está cancelando su programa Hardest Hit Fund (HHF) en previsión de implementar HAF.

Como se indicó anteriormente en “Mejores prácticas y coordinación con otros participantes de HAF”. El plan de mejorar y tomar nota claramente de los desafíos de HHF fue la máxima prioridad para ADOH al desarrollar el plan de HAF. Se tuvo en cuenta lo siguiente al dividir la distribución de HAF en la distribución de HHF:

1. Comenzar la asistencia con el restablecimiento de la morosidad;
2. Requisitos de documentación sencillos;
3. Estructurar la asistencia de HAF en forma de subvención;
4. Infraestructura establecida antes de la implementación del programa; y
5. Programa de subcontratación como un todo.

La necesidad de un programa piloto no era necesaria ya que en el transcurso de los últimos diez (10) años, ADOH ha administrado \$303,278,099.00 en fondos para el programa Hardest Hit Funds del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos; estos fondos federales se utilizaron para ayudar a la prevención de ejecuciones hipotecarias y los programas de asistencia para el pago inicial. ADOH cumplió con todos los requisitos del Departamento del Tesoro de los EE.UU. y en el transcurso del programa, ADOH ayudó a un total de 11,689 propietarios que enfrentaban una ejecución hipotecaria a través de la reducción del capital, la liquidación de una segunda hipoteca, la asistencia para el restablecimiento/desempleo/subempleo, la asistencia para la venta al descubierto y la asistencia para el pago. Se comprometió un total de \$269,707,494.00 dólares a través de Hardest Hit Funding para ayudar a estos propietarios y brindarles vivienda y estabilidad en el mercado. El desglose de la asistencia al propietario por el total de dólares comprometidos con Hardest Hit Funds es el siguiente:

Análisis de compromisos y presupuestos de HHF, al 30 de junio de 2021

Componente	Presupuestado	Comprometido
Asistencia para reducción principal	\$ 88,846,080	\$ 91,569,810
Ajustes de segundas hipotecas	\$ 12,806,697	\$ 12,461,113
Asistencia para restablecimiento de hipoteca/desempleo	\$ 70,239,398	\$ 70,321,317
Asistencia para venta al descubierto	\$ 1,011,877	\$ 934,365
Asistencia para pago inicial	\$ 86,465,923	\$ 94,420,889
Presupuesto del programa	\$ 259,366,975	\$ 269,707,494
Apoyo de socios/asesoría/administración	\$ 36,779,745	\$ 33,570,605
Presupuesto total	\$ 296,146,720	\$ 303,278,099

Presupuesto

El Departamento del Tesoro de los Estados Unidos asignó \$199,000,000.00 a Arizona bajo el Fondo de Asistencia para Propietarios. El Departamento de Vivienda de Arizona propone que la asignación se aplique a los siguientes programas y costos:

Presupuesto operativo para el programa de fondos de Asistencia al Propietario (asumiendo 2 años de programa)				
	Año 1	Año 2	Año 3	Total
Administración				
Staff ADOH: Costos a disminuir en los 3 años				
Director encargado (@25% año 1)	30,000			
Administrador financiero (@10% año 1)	11,000			
Gerente de proyectos (@100% año 1)	100,000			
Contabilidad (@100% año 1)	100,000			
Total personal ADOH	241,000	190,000	100,000	531,000
Contrato Speridian (por oferta)	7,400,000	5,700,000		13,100,000
Contrato con las Asesorías de Viviendas	1,000,000	500,000		1,500,000
Participación comunitaria – costo promedio	569,000	300,000		869,000
Contingencia (año 3 para completar el programa)			3,000,000	3,000,000
Total por administración	9,210,000	6,690,000	3,100,000	19,000,000
Programa				
La Asistencia para Hipoteca incluye:				
Pagos de hipotecas	13,650,000	13,650,000		27,300,000
Tarifas de restablecimiento	55,600,000	55,600,000		111,200,000
Seguro: vivienda, inundación, hipoteca	1,500,000	1,500,000		3,000,000
Tarifas de asociación	4,500,000	4,500,000		9,000,000
Impuestos de propiedad	4,500,000	4,500,000		9,000,000
Préstamos DPA				
Reducción principal				
Reducción a la tasa de interés				
Asistencia para servicios públicos	9,000,000	9,000,000		18,000,000
Prevención de desplazamiento (reparaciones, etc.)	1,250,000	1,250,000		2,500,000
Total del programa	90,000,000	90,000,000	-	180,000,000
TOTAL	99,210,000	96,690,000	3,100,000	199,000,000