



## **Aplazamiento hipotecario para sobrevivientes del Huracán Ida en NJ: Quién, qué y cómo obtener hasta un año de pausa en su hipoteca.**

En los últimos dos años, New Jersey Organizing Project (NJOP) ha estado trabajando para que se apruebe una ley que daría a los sobrevivientes del Huracán Ida en Nueva Jersey un alivio en los pagos de la hipoteca mientras intentamos recuperarnos. Cerca de una década antes, aprobamos una ley similar y una extensión que garantizaba un aplazamiento hipotecario para los sobrevivientes del Superhuracán Sandy, que ayudó a muchos de nuestros miembros a recuperar su equilibrio en el caos financiero de la recuperación – lo que llamamos la 'tormenta después de la tormenta'. Ahora, los supervivientes de Ida merecen la misma oportunidad, ya que muchos siguen desplazados y con dificultades para hacer los pagos mensuales de alquiler e hipoteca, o se enfrentan a una ola de deudas por intentar reparar sus casas y reemplazar posesiones dañadas.

**El 30 de octubre de 2024 por fin se aprobó la ley de Aplazamiento Hipotecario de Ida. Así que... ¿Cómo pueden usarlo las familias de Ida en Nueva Jersey para obtener el alivio financiero que necesitan? ¡Siga leyendo para saberlo!**

---

### **1. ¿Quién califica para un aplazamiento?**

Ahora que es ley, el Aplazamiento Hipotecario de Ida requiere que los prestamistas hipotecarios concedan un aplazamiento de hasta un año (una pausa temporal en los pagos). Un propietario califica para este aplazamiento si es una persona “afectada por la tormenta” que tiene una hipoteca sobre su residencia principal y, debido a los daños causados por el huracán Ida:

1. Participa en el programa HARP, o...
2. Se le negó participar en HARP porque su propiedad estaba ubicada en un área de inundación excluida por el gobierno, o...
3. Ha solicitado para el programa MAP y está esperando una adjudicación, o...
4. Ha sido invitada a participar o es parte del programa Blue Acres.

Estos aplazamientos no se aplican hipotecas con préstamos federales como FHA, HUD, o VA.

**Nota importante:** Incluso si califica para el aplazamiento, el propietario sigue siendo responsable de pagar los impuestos, el seguro y el mantenimiento de la propiedad. Es posible que el propietario tenga que colaborar con el prestamista hipotecario para determinar un método de pago para estos aspectos si están incluidos como parte de sus pagos generales de hipoteca.



---

## **2. Si cree que califica bajo los criterios para un aplazamiento, ¿cómo presentar su solicitud?**

El Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA, o Department of Community Affairs) ha creado un sistema en línea para que los propietarios de viviendas soliciten un aplazamiento. Para acceder al portal de solicitudes, visite [www.nj.gov/dca/ddrm/programs/ida/mortgageforbearance.shtml](http://www.nj.gov/dca/ddrm/programs/ida/mortgageforbearance.shtml) y haga clic en el botón azul “Online Application” (Solicitud en línea).

**Suscríbase a nuestra lista de correo para recibir nuestras actualizaciones sobre el proceso de solicitud y de cuándo comiencen a distribuirse los fondos.** También nos encantaría saber sobre su experiencia al solicitar y recibir esta ayuda, así que no dude en enviarnos un correo electrónico a [info@newjerseyop.org](mailto:info@newjerseyop.org).

(**Importante, recuerde que:** No controlamos el portal de aplicaciones ni la evaluación de las solicitudes en sí – eso depende del DCA. Pero cuanto más podamos aprender de entre nosotros como compañeros supervivientes de la tormenta, mejor podremos navegar esto juntos y más información podremos compartir al respecto).

---

## **3. Cuando se active el sistema de aplicación, ¿qué hay que hacer? ¿Cómo solicitar un aplazamiento a su prestamista hipotecario?**

1. El propietario de la vivienda afectada por la tormenta debe presentar su solicitud, y el DCA debe considerar que esté completa. Agregaremos más detalles sobre esto una vez que el sistema de aplicación esté activo.
2. La solicitud del propietario tiene que seguir las instrucciones de DCA, que incluyen presentar copias de documentación.
3. DCA verificará la información presentada.

La documentación para su solicitud debe mostrar que el solicitante tiene una hipoteca de su residencia principal, e incluir una declaración de que la información proporcionada es verdadera y precisa. (Si un propietario miente, tergiversa u omite información, se le puede negar el aplazamiento, aunque el propietario tiene derecho a una audiencia).

DCA tiene 90 días después de recibir la solicitud para determinar si está completa, o notificar por escrito al propietario si decide que está incompleta, y después:



1. **Si dice que su solicitud está incompleta**, usted tiene 15 días para corregir y volver a enviar su solicitud. No se preocupe, si esto sucede, no volverán a iniciarse los 90 días desde 0. Siguen contando desde la fecha de su solicitud inicial, así que aún deberá recibir su respuesta al final de esos 90 días.
2. **Si se niega la solicitud de aplazamiento del propietario**, hay un proceso de apelación.
3. **Si todo va sin problemas, la solicitud está completa y el propietario califica**, el DCA emite un Certificado de Elegibilidad para Aplazamiento. Es válido durante un año, a menos que el propietario decida retirarse del programa o lo cancele antes. (Simplemente informe a su prestamista por escrito). El propietario de la vivienda puede reiniciar los pagos antes del terminarse el periodo de aplazamiento.

Cuando reciba su Certificado de Elegibilidad, debe comunicar sus buenas noticias a su compañía de hipoteca para que entre en efecto su aplazamiento. Los prestamistas hipotecarios también deben informar sobre cualquier acción judicial pendiente e informar cada mes al Departamento de Banca y Seguros (Department of Banking and Insurance) sobre todos los aplazamientos aprobados.

---

#### **4. ¿Qué pago y qué no pago durante el periodo de aplazamiento?**

Esta legislación se aplica retroactivamente a los pagos hipotecarios atrasados desde el 1 de septiembre, 2021 (cuando Ida tocó tierra en Nueva Jersey). Una vez que el aplazamiento entra en vigor, el prestamista no puede cobrar intereses, multas o cargos adicionales. El periodo de pago de la hipoteca se extiende por el número de meses que reciba de aplazamiento.

**El propietario sigue siendo responsable de pagar los impuestos y el seguro. Repetimos: ¡Usted debe seguir pagando sus impuestos y su seguro! Decida con su banco si usted hará esos pagos a una cuenta bancaria y el banco los enviará, o si usted enviará los pagos directamente.**

Usted seguirá siendo responsable de pagar su hipoteca, pero no tendrá que hacer ningún pago hasta que termine esta pausa. El periodo del préstamo se extiende por el número de meses que el aplazamiento del préstamo estuvo en vigor. Si un propietario lo decide, puede reiniciar los pagos antes de terminar el periodo de pausa.

---

#### **5. ¿Qué pasa si el prestamista hipotecario niega el aplazamiento, aunque el propietario presente el Certificado de Elegibilidad correspondiente?**



Presente una queja ante el Departamento de Banca y Seguros, que investiga y toma una determinación. Si el Departamento de Banca y Seguros determina que ese rechazo fue injusto bajo la ley, puede anular la decisión del prestamista y otorgar el aplazamiento al solicitante que califica.

La legislación también requiere que los prestamistas informen al Departamento de Banca sobre los préstamos que reciban un aplazamiento, protegiendo los datos personales del propietario.

**Qué debe hacer para asegurarse de que todo vaya bien:**

1. Mantener un registro de todas las conversaciones que tenga con su banco. Esto es muy importante en cada paso de la recuperación de la tormenta.
2. Crear estrategias colectivas con otros sobrevivientes de Ida para beneficiarnos al máximo de esta ley. Venga a una reunión de NJOP o llámenos al 609-225-4890 para trabajar juntos en esto 😊

---

**6. ¿Qué pasa si la propiedad está en ejecución hipotecaria?**

El propietario puede obtener una suspensión en cualquier procedimiento judicial si demuestra una buena causa (justificación) y este Certificado de Elegibilidad para Aplazamiento es la prueba que necesita el propietario.

Es muy importante resaltar, porque muchos de nosotros estamos en situaciones difíciles, que **un prestamista no puede iniciar procedimiento de ejecución hipotecaria contra un propietario que tenga un aplazamiento aprobado. El prestamista tampoco puede amenazar con iniciar una ejecución hipotecaria, y si ya tiene una ejecución hipotecaria en proceso, debe detenerse el procedimiento una vez que se apruebe el aplazamiento.**