

Elementos del marco de COPA

- 🏠 **Aplicabilidad:** ¿Qué propiedades están cubiertas? ¿Qué tipos de exenciones se conceden?
- 🏠 **Plazo:** ¿Cuánto tiempo tienen las organizaciones sin fines de lucro calificadas para presentar una carta de intención de realizar una oferta y, si están interesadas, una oferta sobre una propiedad? ¿Cuánto tiempo tienen para cerrar la venta?
- 🏠 **Calificaciones de organizaciones sin fines de lucro calificadas (QNP):** ¿Qué tipos de organizaciones pueden convertirse en organizaciones calificadas sin fines de lucro (Qualified Nonprofit, QNP)? ¿Cómo se asociarán las QNP no locales con los grupos comunitarios?



Elementos del marco de COPA (cont.)

- 🏠 **Compromiso del inquilino:** ¿Cómo apoyará COPA la educación y el empoderamiento de los inquilinos?
- 🏠 **Implementación:** ¿Cómo se puede aprovechar la tecnología para facilitar el proceso de notificación a las QNP? ¿Cómo hará la ciudad un seguimiento de la eficacia de la COPA?
- 🏠 **Propiedad de vivienda:** ¿Qué puede hacer COPA para respaldar el acceso a ser propietario de una vivienda para los residentes de ingresos más bajos? ¿Qué otra acción de la ciudad se necesita?



Aplicabilidad – Marco revisado

- 🏠 Todas las propiedades con más de 2 unidades, con las siguientes excepciones:
 - Propiedades de 2 a 4 unidades ocupadas por el propietario
 - Transacciones familiares
 - Propiedades en ejecución hipotecaria o en quiebra
 - Transferencias de propiedad parcial
 - **Nuevo: Propiedades construidas en los últimos 15 años**



Plazo – Marco revisado

<u>Elemento de línea de tiempo</u>	<u>Número de días</u>	<u>Aplicable a:</u>
Período de la carta de intención	15	Propietarios de edificios de más de 2 unidades (a menos que la propiedad esté exenta)
Período de la oferta	25	Propietarios que reciben una oferta de una organización calificada sin fines de lucro
Período de cierre	120 (anteriormente, 100 días)	Propietarios que aceptan una oferta de una organización sin fines de lucro calificada
Período de contraoferta	7	Propietarios que reciben una oferta de una QNP y un tercero

Tiempo máximo que los propietarios deben esperar antes de la publicación (40 días en total)

Tiempo que los propietarios deben proporcionar **solo si aceptan una oferta de una QNP**



Criterios de QNP – Los marcos revisados

1. El personal del Departamento de Vivienda volverá a certificar las QNP de forma regular
2. Las QNP deben ser organizaciones sin fines de lucro 501(c)(3) que hayan adquirido y gestionado con éxito un mínimo de 1 (antes: 3) propiedad
3. Desde noviembre de 2022, el Departamento de Vivienda ha eliminado la propuesta de la categoría “QNP emergentes”



Asequibilidad: Los marcos revisados

- 🏠 No se han propuesto cambios en este elemento del marco
- 🏠 La ley COPA se centrará en las familias que alquilen y que ganen entre el 30 % y el 80 % de la mediana de ingresos del área (Area Median Income, AMI) (para un hogar de una persona, esto es \$35,000-94,000)
- 🏠 El personal continúa investigando activamente cómo la COPA puede apoyar para que las familias de bajos ingresos sean propietarios
 - La propuesta actual se centra en las opciones de propiedad para entre el 60 % y el 120 % de la mediana de ingresos del área
 - Enfocando en modelos alternativos para ser propietario de una vivienda, como las cooperativas de capital limitado y los fideicomisos de tierras comunitarias



Opciones para ser propietario de vivienda bajo COPA

- 🏠 COPA puede ser utilizada por una QNP para permitir la conversión a condominios/cooperativas o para continuar como una propiedad de alquiler
 - Las conversiones del modelo de alquiler a condominios/cooperativas probablemente se realicen entre 2 y 6 años después de la adquisición, según los comentarios de los consultores
- 🏠 Para las propiedades adquiridas con éxito por una QNP, si/cuando la QNP finalmente decida revender, primero debe ofrecer al inquilino la compra de la propiedad



Opciones para ser propietario de vivienda bajo COPA (continuación)

- 🏠 El apoyo del Departamento de Vivienda para las conversiones a cooperativas/condominios se guiará por los comentarios de los consultores y una estrategia más amplia del Departamento de Vivienda sobre la propiedad de vivienda
 - Se definirá con más detalle en el Aviso de disponibilidad de financiación de la ciudad (Notice of Funding Availability, NOFA)
- 🏠 Más información e investigación sobre la propiedad de vivienda en virtud de la COPA estarán disponibles en un memorándum publicado en la página web de COPA del Departamento de Vivienda



Empoderamiento de los inquilinos – Marco revisado

- Los inquilinos deben ser notificados de la intención del propietario de vender al mismo tiempo que las QNP
- La carta de notificación tiene como objetivo:
 - Reducir la incertidumbre de los inquilinos y disipar los temores sobre las ventas de propiedades
 - Proporcionar información sobre los derechos de los inquilinos
 - Aclarar que la compra de COPA resultaría en una vivienda asequible restringida por escritura
 - Proporcionar información sobre la función y las formas de ponerse en contacto con las QNP para preguntas
- La notificación sería coherente con las leyes y los programas que informan a los inquilinos de las condiciones



Educación, cumplimiento e incentivos – Marco revisado

- 🏠 Aplicación administrativa:
 - Proceso gradual, desde cartas hasta multas relacionadas con otros programas de tarifas municipales
- 🏠 Educación: Amplia difusión a propietarios e inquilinos
- 🏠 Para las asociaciones conjuntas, asegúrese de que las fuentes de financiación del programa puedan cubrir los costos asociados con la transferencia de conocimientos de desarrolladores de viviendas asequibles
- 🏠 Los propietarios que vendan propiedades a una QNP recibirán exenciones de cargos para el impuesto de transferencia de propiedades de San José



Implementación: aclaraciones del marco

- 🏠 El Departamento de Vivienda debería crear una herramienta tecnológica para que los propietarios notifiquen a las QNP
 - Portal de sitios web operado por la ciudad para que los propietarios ingresen información sobre su propiedad y notifiquen automáticamente a las QNP.
 - Puede crear una opción para que las QNP indiquen los tipos de propiedad sobre los que les interesa recibir notificaciones.

