



Housing

Bienvenidxs!

**Anti-Displacement Stakeholder
Advisory Committee
(SAC) Meeting en español**

octubre 28, 2021

Resumen de la agenda

- Bienvenida
- Introducciones
- Presentación de los componentes de COPA:
 - Divulgación y participación-- inquilinos
 - Propiedad/estabilidad a largo plazo
 - Borrador preliminar
- Preguntas y conversacion
- Próximos pasos



Introducciones

Nombre y organización/afiliación



Su conexión a San José

Encuesta



Acuerdos comunales

- Sea curiosx
- Mantenga la mente abierta
- Hable desde su perspectiva
- Desafíos/retos acompañados con soluciones
- Haga propuestas
- Todos tienen espacio para hablar
- Ser respetuosx



Quién está aquí

Encuesta

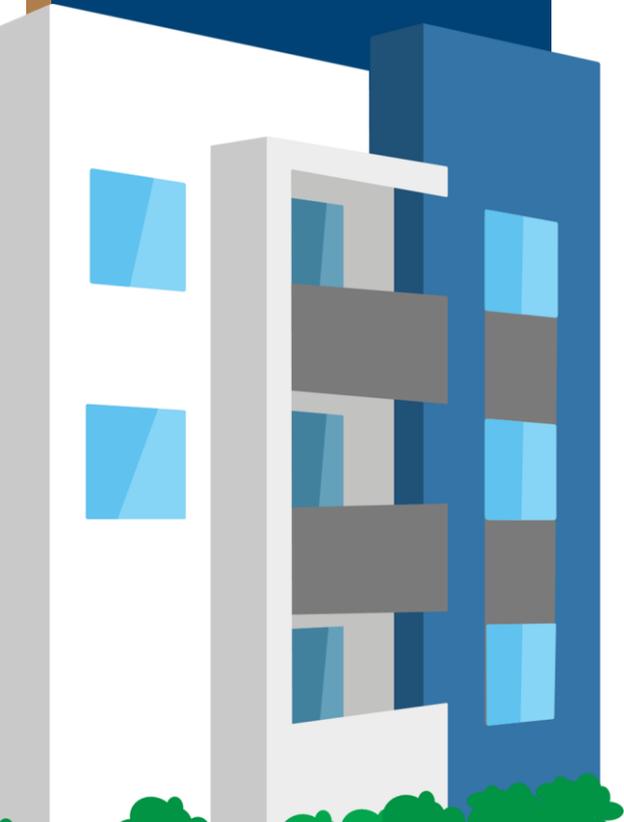




Housing

Oportunidad de compra para la comunidad (COPA)

Borrador Preliminar



¿Qué es la COPA?

- Permite a las organizaciones sin ánimo de lucro calificadas, incluidas las organizaciones comunitarias, hacer una oferta de compra de una propiedad cuando ésta sale a la venta
- Debe ir acompañada de programas de financiación
- Aumenta las oportunidades de los socios sin ánimo de lucro para crear organizaciones que puedan realizar este trabajo
 - Desarrollo de la mano de obra
 - Desarrollo económico



Beneficios de la COPA



- Evita el desplazamiento por desahucio y el aumento de los precios.
- Estabiliza la vivienda y mantiene los lazos comunitarios
- Crea riqueza y empoderamiento económico
- Convierte la COVID-19 y la inestabilidad actual del mercado en una oportunidad



COPA: Preguntas a las que hay que responder

- ¿Quién participará en el programa?
- ¿Qué tipo de propiedades deben ser cubiertas?
- ¿Qué financiación está disponible y es necesaria para el programa?
- ¿Cuál es un calendario realista para equilibrar las necesidades de las organizaciones comunitarias, los inquilinos y los vendedores?
- ¿Cómo ayudará la COPA a crear riqueza y a crear vías para la creación de activos y la propiedad?



Resumen– Elementos de COPA

- Proceso
- Aplicabilidad
- Compradores - Organizaciones sin ánimo de lucro calificadas (QNP) y socios comunitarios
- Elegibilidad y objetivos de ingresos
- Participación de los inquilinos
- Educación y aplicación



Proceso de la COPA



Aplicabilidad - Ventajas e inconvenientes del número mínimo de unidades

Tipo de vivienda	Ventajas	Inconvenientes
Viviendas unifamiliares	<ul style="list-style-type: none"> • El mayor segmento del stock de viviendas de alquiler • Incluye los hogares más grandes y el número de dormitorios 	<ul style="list-style-type: none"> • Alto costo por unidad • Más difícil de gestionar grandes cantidades de unidades
Propiedades pequeñas (2-4)	<ul style="list-style-type: none"> • Posibles oportunidades para la propiedad • Más equitativo desde el punto de vista racial en función de la ocupación actual 	<ul style="list-style-type: none"> • Más difícil para las organizaciones sin ánimo de lucro gestionar múltiples propiedades pequeñas • Más propietarios pequeños y más transacciones
5+	<ul style="list-style-type: none"> • Menor costo por unidad • Más fácil de gestionar • Economías de escala 	<ul style="list-style-type: none"> • Omite el 50 % de las viviendas de alquiler en San José • Menos equitativo que dirigirse a las propiedades más pequeñas



Organizaciones sin ánimo de lucro calificadas - Criterios potenciales

- **Capacidad de compra** - Poder optar a la financiación para adquirir el inmueble
 - Experiencia en la producción o rehabilitación de edificios similares en los últimos años
 - Solidez financiera adecuada
- **Sin ánimo de lucro** - No centrado en la extracción de beneficios y el aumento de los alquileres a largo plazo; centrado en la misión
- **Orientado a la misión** - Una dedicación demostrada a:
 - La vivienda asequible a largo plazo
 - La gestión de activos que mantiene a los residentes en su lugar
 - Equidad racial integrada en su trabajo
 - Compromiso con la prevención de la falta de vivienda y/o el desplazamiento



Funciones de las organizaciones sin ánimo de lucro calificadas y de los socios comunitarios

🏠 Organizaciones sin ánimo de lucro calificadas

- Orientado a la misión
- Con experiencia en adquisición/rehabilitación, gestión de propiedades, gestión de activos
- Responsable de gestionar la estabilidad financiera

🏠 Socio comunitario

- Arraigado en la comunidad
- Puede ayudar con la divulgación de los inquilinos, la educación y la asistencia legal
- Proporciona apoyo continuo a la comunidad y a los inquilinos



Criterios de los socios comunitarios

- ¿Cómo nos aseguramos de que haya un socio comunitario implicado?
- ¿Cuáles son los criterios adecuados para ser un socio comunitario?
 - Categorías a tener en cuenta:
 - Compromiso de los inquilinos
 - Control comunitario
 - Compromiso local
 - Capacidad de participación (experiencia, disponibilidad de tiempo)
 - Misión impulsada
 - Otros



Línea de base de asequibilidad propuesta

- 🏠 Del 30 al 80 % de los ingresos medios del área
- No por debajo del 30 % de los AMI. ¿Por qué?
 - Los residentes necesitan servicios adicionales
 - Puede incluir a los residentes antiguamente sin hogar
 - Los requisitos para los QNP serían diferentes
 - Los edificios pueden necesitar configuraciones diferentes
- 🏠 No más del 80 % de los AMI. ¿Por qué?
 - Centrarse en evitar los efectos negativos del desplazamiento para los residentes de bajos ingresos según la literatura
 - Consistente con la dirección del Consejo de la Ciudad
 - Consistente con el plan de uso de la Medida E



¿Por qué hacer actividades de divulgación?

- Asegúrese de que todas las partes interesadas y los residentes tienen la información que necesitan para utilizar y cumplir con el programa COPA
- Aumentar los esfuerzos de participación comunitaria en las comunidades más afectadas
- Asociarse con las partes interesadas del sector para garantizar el éxito y la eficacia del programa
- Crear normas de aplicación que fomenten la participación y el cumplimiento



¿Cómo hacer la divulgación?

- ▶ Trabajar con las partes interesadas para llegar a los propietarios e inquilinos
- ▶ Diseñar materiales atractivos e informativos para dar a conocer el programa
- ▶ Asegurar el tiempo adecuado para la aplicación
- ▶ Llegar a zonas/grupos históricamente poco representados



Propuesta de educación y divulgación

🏠 Primavera 2022 - Verano 2022

- Reuniones con las partes interesadas
- Alcance comunitario
- Educar a los inquilinos y propietarios

🏠 Primavera 2022 - Invierno 2023

- La política entra en vigor
- Continuar con la divulgación directa
- Volver al consejo para cualquier cambio necesario



Participación de los inquilinos y objetivos de propiedad

- Capacitar a los inquilinos en todo el proceso
- Crear múltiples avenidas hacia la propiedad
- Ayudar a las familias a crear riquezas, capital
- Mantener las redes y relaciones comunitarias



Participación de los inquilinos



Beneficios de unos inquilinos más involucrados

- Los inquilinos tienen el poder de la información
- Menos miedo a los desalojos y a los grandes aumentos de los alquileres
- Mejores condiciones y mantenimiento de la propiedad
- Proceso para abordar los problemas de la comunidad



Posibles directivas para la participación de inquilinos

- **Antes de la compra**
 - Esfuerzo obligatorio de comunicación con los residentes sobre la posible compra
 - Porcentaje de hogares de inquilinos que apoyan el plan de compra
 - Participación de los inquilinos en el proceso (verificación de ingresos)
 - Asociación con un socio comunitario para ayudar al la divulgación



Posibles directivas para la participación de inquilinos

- **Durante la transacción**
 - Esfuerzo por comunicarse con los residentes durante la transacción y sobre cualquier cambio en la propiedad
- **Después de la compra**
 - Participación significativa de los residentes en las principales decisiones sobre la propiedad
 - Apoyo a la organización de los residentes y a la formación de asociaciones de inquilinos
 - Crear el primer derecho de compra del inquilino en el futuro si se cumplen las condiciones (dentro de 5-10 años)



Otros modelos de propiedad

🏠 Cooperativas

- Modelo de propiedad colectiva

🏠 Condominios

- Unidades de propiedad individual dentro de una propiedad
- Arrendamientos a largo plazo
 - Pueden ser por plazos de más de 10 años
 - Puede incluir el control de los residentes



Beneficios de unos inquilinos más involucrados

- 🏠 Los inquilinos tienen el poder de la información
- 🏠 Menos miedo a los desalojos y a los grandes aumentos de los alquileres
- 🏠 Mejores condiciones y mantenimiento de la propiedad
- 🏠 Proceso para abordar los problemas de la comunidad



Posibles directivas para la participación de inquilinos

🏠 Antes de la compra

- Esfuerzo obligatorio de comunicación con los residentes sobre la posible compra
- Porcentaje de hogares de inquilinos que apoyan el plan de compra
- Participación de los inquilinos en el proceso (verificación de ingresos)
- Asociación con un socio comunitario para ayudar al la divulgación



Posibles directivas para la participación de inquilinos

🏠 Durante la transacción

- Esfuerzo por comunicarse con los residentes durante la transacción y sobre cualquier cambio en la propiedad

🏠 Después de la compra

- Participación significativa de los residentes en las principales decisiones sobre la propiedad
- Apoyo a la organización de los residentes y a la formación de asociaciones de inquilinos
- Crear el primer derecho de compra del inquilino en el futuro si se cumplen las condiciones (dentro de 5-10 años)



Propiedad



Los precios de las viviendas han subido mucho

- 🏠 Los precios de las viviendas unifamiliares han subido un 24 % desde el año pasado hasta una **media de \$1.5 millones**
- 🏠 Incluso las casas adosadas y los condominios han subido un 17 % desde el año pasado hasta una **media de \$825,000**
- 🏠 **Más difícil para algunas familias debido a la discriminación.**



Modelos de propiedad: Fideicomisos de tierras comunitarias

- Organización sin ánimo de lucro que mantiene la vivienda asequible a largo plazo
- Puede utilizarse para la propiedad de viviendas, cooperativas, condominios y propiedades de alquiler



Otros modelos de propiedad

🏠 Cooperativas

- Modelo de propiedad colectiva

🏠 Condominios

- Unidades de propiedad individual dentro de una propiedad
- Arrendamientos a largo plazo
 - Pueden ser por plazos de más de 10 años
 - Puede incluir el control de los residentes



Posibles principios de enforzamiento

- 🏠 El propósito de la estructura del enforzamiento es ser educativa, no punitiva
- 🏠 Al igual que la Ordenanza de Igualdad de Pagos en la Vivienda, la ordenanza COPA permitiría al Consejo crear una estructura de tasas para incentivar el cumplimiento del programa
- 🏠 La estructura de tasas se incrementaría con las subsiguientes infracciones, comenzando con la notificación/educación para la primera infracción.



Cronograma actual de implementación de COPA

Que	Cuando
Borrador Preliminar	Otoño 2021
Período de revisión pública	
Comités del Consejo (CEDC/HCDC)	Invierno 2022
Consejo Municipal	
Periodo de implementación	Primavera a Invierno 2022
Fecha efectiva	Primavera 2023



Próximos pasos

Encuesta de comentarios

Próximos pasos

- Página web
- Período de revisión pública Otoño / Invierno 2021
- Reuniones públicas



¡Gracias!

