

Foro de Vivienda Asequible

Estrategia para Vivienda Asequible en San Pablo

Sábado 29 de agosto 2020



Agenda

- Bienvenida e Introducción
- Las Prioridades de la Comunidad
- Recursos de Housing Authority of Contra Costa County (HACCC)
- Otros Recursos de Contra Costa County y Estado de California
- Recursos de San Pablo Economic Development Corporation (EDC)
- Recursos de la Ciudad de San Pablo
- Preguntas y Diálogo

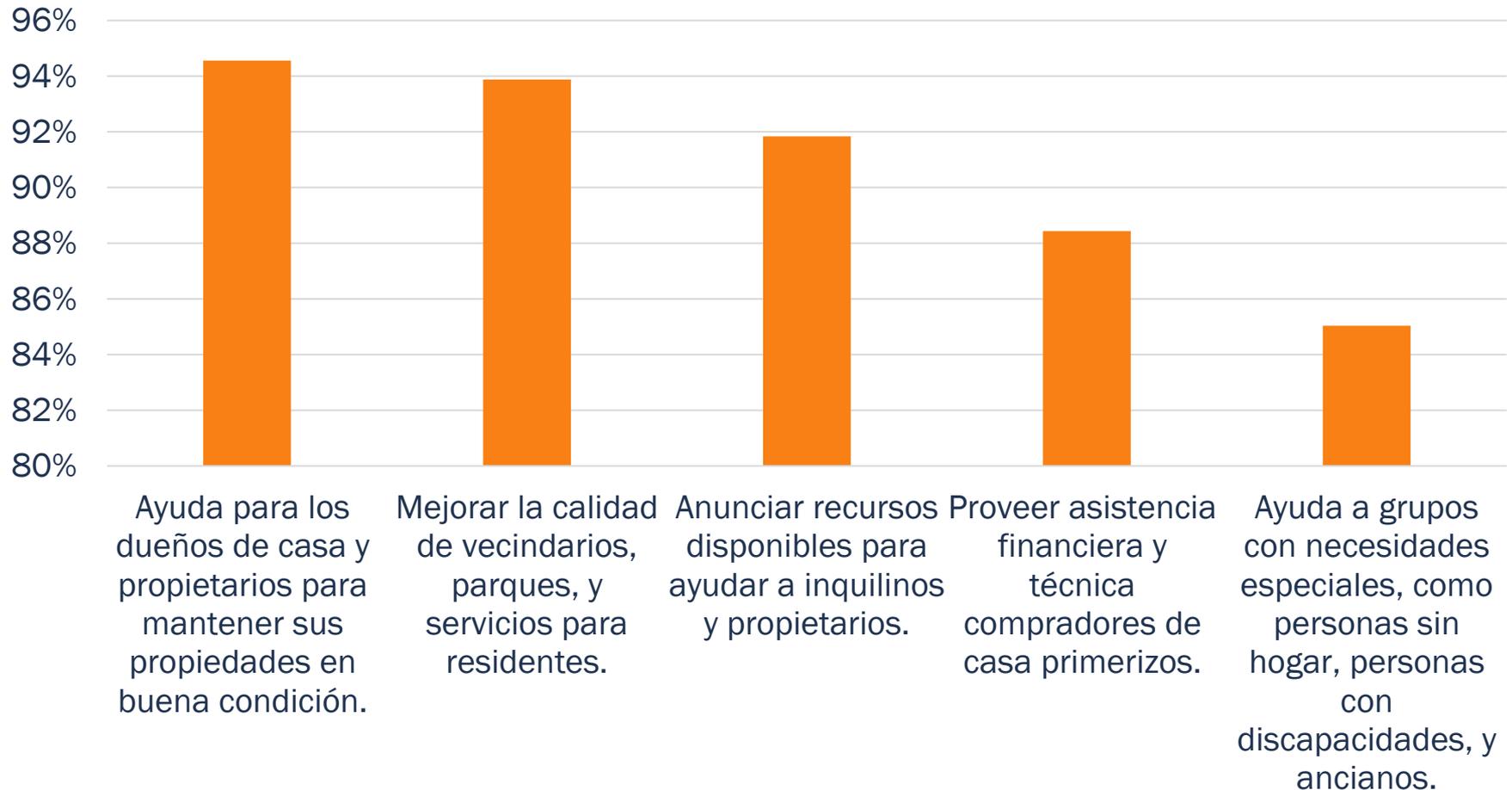
Encuesta Comunitaria de San Pablo

Respuestas de la Encuesta Comunitaria

- Un total de **161 residentes de San Pablo** participaron en la encuesta.
- Los participantes de la encuesta estaban **interesados en aprender sobre:**
 1. Asistencia para compradores de vivienda por primera vez
 2. Recursos para propietarios para rehabilitar, reparar, y mantener su hogar
 3. Protección para inquilinos quienes enfrentan aumentos de renta, desalojos, y reubicaciones
 4. Búsqueda de viviendas asequibles para rentar

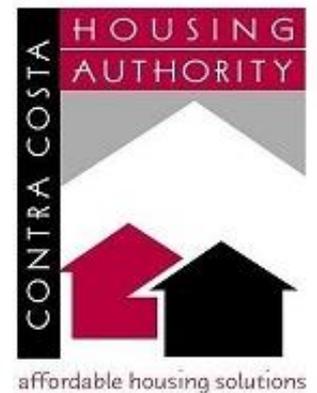
Respuestas de la Encuesta Comunitaria

Las 5 Prioridades de Vivienda Según los Encuestados



Housing Authority of the County of Contra Costa (HACCC)

Presentado por Joseph Villarreal, Director Ejecutivo



3 Programas de HACCC en San Pablo

- Vivienda Social
 - 141 unidades en San Pablo (954 total en el Condado)
 - Propiedades de HACCC
 - Arriendo = 30% del ingreso ajustado
- Cupones de Elección de Viviendas (Sección 8)
 - 754 unidades en San Pablo (7,996 total en el Condado)
 - Unidades del Mercado Privado
 - Alquiler Inicial= 30%-40% ingreso ajustado
- Cupones Basados al Programa
 - 31 unidades en San Pablo (1,434 total en el Condado + 489 planeadas RHA)
 - (Usualmente) Unidades del Mercado Privado
 - Alquiler Inicial= 30%-40% ingreso ajustado

VIVIENDA PUBLICA KIDD MANOR

- Viviendas para personas mayores
- Construida en 1962
- 41 Unidades
- Estudios y Unidades de 1 recamara
- Acceso al ascensor
- Balcones
- Sala Comunitaria



VIVIENDAS PUBLICAS VISTA DEL CAMINO

- Viviendas para Familias
- Construida en 1952
- 100 Unidades
- Unidades de 1 Recamara – 4 Recamaras
- Patio con juegos infantiles
- Apartamentos de un piso y townhouses



APARTAMENTOS GIANT ROAD CUPONES BASADOS AL PROGRAMA

- Viviendas para Familias
- Construidas en el 2008
- Unidades de 1-3 Recamaras
- 86 Unidades – 21 PBV
- Patio con Juegos Infantiles
- Sala Comunitaria
- Servicios en sitio
- Centro de Cuidado infantil YMCA
- Alquileres actuales- \$1,825 - \$3,194
- Corporación de Desarrollo Local Asiático de East Bay (EBALDC)



APARTAMENTOS CHURCH LANE CUPONES BASADOS AL PROGRAMA

- Viviendas para Familias
- Rehabilitación - Septiembre 2019
- 22 Unidades Totales
- 10 Unidades con Asistencia- 5 PBV Y 5 RAD PBV
- Unidades de 1 Recamara - 4 Recamaras
- Alquileres - \$885 - \$3,852
- Recursos para el Desarrollo Comunitario (RCD)



Preguntas?

Otros Recursos del Condado y del Estado

Contra Costa County Programa para Mejoras para el Hogar para Dueños de Casa

Neighborhood Preservation Program (NPP) – El condado ofrece fondos a los dueños de bajos ingresos para mejoras para el hogar.

- Hasta \$15,000 en subsidios
- Hasta \$70,000 en préstamos con tasa de interés baja

Para más información:

Teléfono: 510-803-3388

Email: HomeRepair@HabitatEBSV.org

Programa de Climatización– El condado ofrece asistencia técnica y financiera para mejoras que ahorran el consume de energía en el hogar. Los propietarios que cumplan con ciertos límites en sus ingresos son elegibles.

Para más información:

Teléfono 925-674-7214

www.cccounty.us/weatherization

Contra Costa County Asesoramiento para Compradores de Vivienda por Primera Vez

Servicios gratis de ECHO Housing

Para más información:

Favor de llamar 510-581-9380

www.echofairhousing.org



Hipotecas para Compradores de Vivienda por Primera Vez

- California Housing Finance Agency ofrece hipotecas y subsidios para el pago inicial (enganche)
- El límite de ingreso para ser eligible: \$102,320
- Lista de prestamistas calificados en Contra Costa County:

Contra Costa , Angela Marie Seminario	415.640.7780	Alterra Home Loans
Contra Costa , Atanasio "Sonny" Aguilera	209.986.2616	Finance of America
Contra Costa, Brian Reeg	925.405.1176	Homebridge
Contra Costa , Emil Dollesin	510.395.3161	Loans Realty Group
Contra Costa , Leonard Briones	925.354 1545	Guaranteed Rate
Contra Costa, Monette Campos	707.315.1247	Flagstar Bank

Programa de Certificación de Crédito (MCC) de Hipotecas para Compradores de Vivienda por Primera Vez

- El MCC ofrece un crédito en los impuestos federales a los compradores de vivienda por primera vez. Este crédito baja el pago de la hipoteca mensual.
- Límites de ingreso
 - \$125,280 para hogares de 1 o 2 personas
 - \$146,160 para hogares de 3 personas
- El precio de la vivienda no puede ser más que \$764,823

Para más información, favor de contactar un prestamista calificado:

<https://www.contracosta.ca.gov/DocumentCenter/View/41403/MCC-Approved-Lender-List?bidId=>

Contra Costa County COVID-19 Moratoria de Desalojo y Aumentos de Renta

- **Cuáles son las protecciones?**
 - Prohíbe los desalojos de inquilinos y de negocios pequeños afectados financieramente por COVID-19
 - Sólo se permite el desalojo por “causa justa” (una violación del contrato)
 - Prohíbe los desalojos por causa de haber un ocupante no autorizado si es un miembro de la familia afectada por COVID-19
 - Prohíbe aumentos de renta para propiedades que tienen por lo menos 15 años
 - Los propietarios no pueden cobrar multas o intereses sobre los pagos de renta atrasados
- **Por cuánto tiempo dura la moratoria?**
 - La moratoria dura hasta el 30 de septiembre 2020 a menos que haya una enmienda por voto del Condado (Board of Supervisors)
 - Los inquilinos deben pagar todo el arriendo restante antes del 31 de enero 2021

**Para más información, favor llamar Contra Costa County COVID-19
“Hotline” 844-729-8410**

California Ordenanza de Protección de Inquilinos de 2019 (AB 1482)

- **Cuáles son las protecciones?**
 - Limita el aumento anual de renta a 5 por ciento más inflación
 - Sólo se permite el desalojo por “causa justa”
- **Cuáles son las propiedades incluídas en la ley?**
 - Todas las propiedades privadas arrendadas de unidades multiples (apartamentos) que tienen por lo menos 15 años
- **Cuáles son las propiedades excluídas según la ley?**
 - Vivienda unifamiliar
 - Vivienda duplex si el dueño ocupa una parte del edificio
 - Casas móviles
 - Unidades de Vivienda adhiacentes (cabañas o casitas en el patio de atrás, anexo, unidad secundaria)
 - Vivienda subsidiada

Recursos Legales para Inquilinos

Los derechos de los inquilinos son protegidos por el sistema judicial.
Los recursos legales incluyen:

Bay Area Legal Aid

Página web: <https://baylegal.org/>

Teléfono (hotline): 800-551-5554

Contra Costa Senior Legal Services

Página web: <https://www.ccsls.org/>

Teléfono: 925-609-7900

211 Contra Costa

Página web: <https://cccc.myresourcedirectory.com/>

Teléfono: 211

Recursos del San Pablo EDC (Corporación de Desarrollo Económico)

San Pablo EDC

San Pablo Corporación de Desarrollo Económico



Servicios de Fuerza Laboral

- * Entranamiento
- * Educación
- *Asesoramiento Profesional

Eliminando Barreras

- * Cuidado de niños
- * Preparación para el trabajo
- * Propiedad de la vivienda

Servicios de Negocios

- * Entrenamiento
- * Apoyo de prestamos
- * Mercadeo

Programas para compradores de vivienda por primera vez

WISH

- WISH es el Subsidio de la Iniciativa para la Fuerza Laboral del Banco Federal de préstamos hipotecarios de San Francisco para la Propiedad de Vivienda.
- Los hogares, las personas y las familias de bajos ingresos pueden recibir una subvención de contrapartida de 4 a 1 de hasta \$ 22,000.
- Proporcione \$ 5,500 y reciba \$ 22,000
- Las subvenciones WISH se pueden aplicar al pago inicial y los costos de cierre.
- Debe ser una residencia ocupada por el propietario durante cinco (5) años para el perdón.

SPLASH

- SPLASH es un programa de préstamos que EDC co-creó con la Ciudad.
- Es un préstamo de reconocimiento compartido (SAL) que da prioridad a los maestros y al personal de primera respuesta.
- El préstamo de reconocimiento compartido puede ser hasta el 10% del costo de la vivienda sin exceder los \$50,000.
- Principal y revalorización pagados al final del plazo del préstamo, refinanciamiento o venta de la vivienda.

Recursos de la Ciudad de San Pablo

COVID-19 Programa de Asistencia de Vivienda (Grant)

Descripción

- \$250k en fondos disponibles
- Beneficios de asta \$1k por hogar, basad en los niveles de ingresos y tamaño de la familia
- Los fondos son destribuidos por orden de llegada
- El programa termina el 30 de septiembre del 2020, o hasta que los fondos del programa se han agotado, lo que ocurra primero.

Eligibilidad

- Perdida de trabajo o reducción de horas de trabajo relacionado al COVID-19 de personas en el hogar.
- Aplicantes con niveles de ingreso total en la familia que no excide los limites estatales para hogares de bajos recursos publicados en “HCD Published State Income Limits for Low-income Households” al tiempo que una aplicacion completa para el programa sea recibida.
- Aplicantes deben residir en la Ciudad incorporada de San Pablo y ser residente legal.
- Una aplicacion por hogar.
- Aplicantes o cualquier miembro de el hogar del aplicante deben de **no haber recibido fondos de el programa de asistencia de COIVD-19 de a ciudad en el pasado.**

**Para más información, favor de contactar
510.215.3030 o COVIDGRANT@sanpabloca.gov**

Programa de Inspección de Salubridad Residencial (RH&S)

¿Qué es el Programa de inspección de Salubridad Residencial (RH&S)?

- Este programa establece procedimientos para la inspección de todas las unidades residenciales unifamiliares y multifamiliares no ocupadas por el propietario y la inspección de todas las propiedades en venta dentro de los límites de la Ciudad de San Pablo.
- Este programa ayuda a garantizar que las unidades residenciales de la ciudad cumplan con los estándares de los códigos de construcción, electricidad, incendios y plomería estatales y locales.
- Ayuda a garantizar que las estructuras sean seguras para su ocupación y que las viviendas disponibles se mantengan a estándares aceptables.

Cuando se necesita una inspección RH&S?

- Se requiere una inspección de salud y seguridad residencial para las propiedades que están a la venta o que no están ocupadas por el propietario.
- Cuando una unidad residencial unifamiliar ocupada por el propietario tiene más de diez años (desde la fecha de construcción original), o una unidad residencial no ocupada por el propietario de más de tres años se vende o transfiere, se requiere una solicitud para una inspección de reventa.

**Para más información, favor de contactar Laura Santillan
510-215-3030 o RHS@sanpabloca.gov**

Programa de Inspección de Salubridad Residencial (RH&S)

Cuál es el costo de la inspección RH&S?

- Condominio o Townhouse \$ 391
- Vivienda Unifamiliar \$ 391
- Dúplex \$ 391 más \$ 78 por unidad
- Unidades múltiples \$ 391 más \$ 78 por unidad

¿Cuándo se emite un certificado de cumplimiento?

- Se emite un reporte de inspección en las inspecciones iniciales si se encuentra alguna deficiencia
- Se emite un certificado de cumplimiento cuando el propietario obtiene los permisos necesarios, corrige todas las deficiencias y se asegura de que se realice una nueva inspección en la propiedad dentro de los sesenta (60) días posteriores a la inspección.
- Un certificado de reventa es válido al finalizar la venta o transferencia, o doce meses después de la fecha de emisión; Cualquiera que sea más temprano.
- Certificados de cumplimiento para unidades de renta son validos por 12, 24, 36, 48 o 60 meses, dependiendo en los deméritos que la propiedad reciba durante la inspección original.

**Para más información, favor de contactar Laura Santillan
510-215-3030 o RHS@sanpabloca.gov**

Programa de Inspección de Salubridad Residencial (RH&S)

Sistema de demérito para propiedades no ocupadas por el propietario

Vivienda unifamiliar/Condominio/Townhouse:

- Menos de 8 puntos 5 años
- Entre 8-14 4 años
- Entre 15-21 3 años
- Entre 22-28 2 años
- Más de 29 puntos 1 año

Unidades Múltiples:

- Una parcela con más de una unidad se considera una unidad múltiple.
- Por ejemplo, un dúplex que tiene 12 deméritos en la unidad A, 6 deméritos en la unidad B y 2 en el área común (todo fuera de la unidad de vivienda, cuando hay más de una unidad en la propiedad), el promedio de las dos unidades es 9 y sumamos los 2 deméritos del área común para un total de 11 deméritos. Según los datos, esta propiedad debe tener un certificado de cumplimiento por 4 años.

**Para más información, favor de contactar Laura Santillan
510-215-3030 o RHS@sanpabloca.gov**

Próximas Iniciativas de Vivienda de la Ciudad

- Proyectos de Construcción Residenciales
 - Block E on Chattleton Lane
 - 1820 Rumrill Boulevard
- Actualización del Plan General
- Ordenanza de ADUs (próximamente)
- La contratación de un oficial de construcción/revisor de planos establecido en la ciudad
- Creación de una nueva posición de empleo de un analista de vivienda.



CITY OF SAN PABLO

City of New Directions

Charles Ching
Director of Community &
Economic Development
CharlesC@sanpabloca.gov
510-215-3031

Sandra Marquez
Associate Planner
sandram@sanpabloca.gov

Mary Delgado
Senior Permit Technician
maryd@sanpabloca.gov

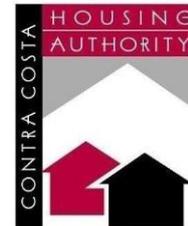
Laura Santillan
RH&S Planning Aide
lauras@sanpabloca.gov

Jennifer Kauffman
Housing Analyst
jenniferk@sanpabloca.gov



putting san pablo to work

Sugey Mojica
Program Coordinator
info@sanpabloedc.org
510-215-3206



affordable housing solutions

Joseph Villarreal
Executive Director
jvillarreal@contracostahousing.org
925-957-8011



STRATEGICECONOMICS

Sujata Srivastava
Principal
SSrivastava@strategieconomics.com
510-647-5291 x105

¡Gracias!