

Programas de Asistencia de CA de Alquiler y Protección contra Desalojos

AB 3088 AND SB 91



AB 3088

(se firmó 9/1/20)

- Brindó protección contra el desalojo por falta de pago del alquiler desde marzo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2021, pero la deuda podría perseguirse en una corte de reclamos menores a partir del 1 de marzo de 2021.
- A partir de septiembre del 2020, si personas inquilinas aún no podían pagar el alquiler, no se les podría desalojar si:
 1. Personas inquilinas proporcionaron a la persona propietaria una declaración de los impactos que COVID_19 ha tenido en su hogar, dentro de los 15 días posteriores al recibir un aviso de desalojo por falta de pago del alquiler por parte de la persona propietaria.
 2. Personas inquilinas deben pagar un mínimo del 25% del alquiler durante los meses del 1 de septiembre al 31 de enero de 2021 a más tardar el 31 de enero de 2021. El pago del 25% se puede realizar en cuotas o en una sola suma, siempre que su pago del 25% se realiza antes del 31 de enero de 2021.
- **Las protecciones expiraron el 31 de enero del 2021.**
- El Estado no estableció un programa de asistencia para el alquiler que coincidiera con AB 3088, pero muchas jurisdicciones utilizaron la Ley CARES o fondos privados recaudados para establecer programas locales de asistencia para el alquiler.

Proyecto de ley de estímulo del Coronavirus - federal

(se firmó 12/27/20)

- Moratoria de desalojo del CDC extendida por falta de pago del alquiler hasta el 31 de enero de 2021. No ayudó a CA porque AB 3088 ya incluía protecciones similares o más fuertes.
- \$ 900 mil millones de alivio del coronavirus, incluidos \$ 25 mil millones de alivio de alquiler.
- La parte de California fue de \$2.6 mil millones
 - \$1.5mil millones al Estado de CA
 - \$1.1 mil millones directamente a ciudades y condados en CA con poblaciones que tienen una población de mas de 200,000
- A principios de enero, los gobiernos locales comenzaron a planificar cómo desplegarían sus asignaciones directas de fondos y los fondos llegaron del Tesoro de EE. UU. a fines de enero del 2021.

SB 91 Descripción general

(se firmó 1/29/21)

- Extiende las disposiciones claves de protección para personas inquilinas y personas propietarias proporcionadas por AB 3088 (Capítulo 37, Estatutos de 2020).
- Proporciona nuevas protecciones para las personas inquilinas afectadas por COVID -19, incluido un programa de asistencia para el alquiler.
- Asigna \$ 1.5 mil millones para el Programa estatal de asistencia para el alquiler (de los fondos federales del Tesoro de los EE. UU. otorgados como parte de la Ley de Alivio de COVID a fines de diciembre del 2020).
- Establecer tres opciones para los gobiernos de la ciudad y el condado con más de 200.000 habitantes en términos de cómo poner en funcionamiento estos fondos.

SB 91

Requisitos de Asistencia de Alquiler

- Enfoque del programa: estabilizar a los hogares de bajos ingresos mediante **el pago de los atrasos de alquiler a las personas propietarias**
- La elegibilidad es para hogares con un Ingreso Medio del Area (AMI, por sus siglas en inglés) del 80% o menos, dando prioridad a los que tienen menos del 50% de AMI.
- Las personas propietarias participantes recibirán una compensación del 80% del alquiler impago desde el 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021. Personas propietarias deben aceptar como pago total por todas las deudas de alquiler durante ese período.
- Si arrendadores eligen no participar, hogares elegibles aún pueden solicitar y recibir el 25% del alquiler atrasado adeudado durante el período cubierto (y potencialmente tres meses de alquiler prospectivo), lo que les dará derecho a protección contra el desalojo por falta de pago hasta junio 30 del 2021, si también pagan el 25% del alquiler prospectivo de abril a junio del 2021.

SB 91 y sus implicaciones para gobiernos locales

El estado controla aproximadamente \$ 1.5 mil millones de los fondos del Tesoro de los Estados Unidos otorgados para asistencia de alquiler

1. El estado administrará \$ 150 millones en asistencia de alquiler ofrecida a condados con menos de 200,000 habitantes.
2. El estado entregará el resto proporcionalmente a las ciudades y condados con > 200k siempre que administren esos fondos de asistencia de alquiler de la manera prescrita en SB 91. Estos se denominan subvenciones estatales en bloque (CDBGs, por sus siglas en inglés).
3. El estado ofreció tres opciones a ciudades y condados con más de 200.000 habitantes.

Opción A: la jurisdicción local transfiere su asignación directa del Tesoro de los EE. UU. y el Estado administrará la asignación directa y la Subvención Estatal en Bloque en un programa que cubre a residentes de esa jurisdicción local (muy preferido).

Opción B – El estado libera la porción de la Subvención en Bloque al gobierno local, y el gobierno local administra un programa de asistencia de alquiler local que cumple con los mismos elementos del programa requeridos en SB 91.

Opción C – el gobierno local administra un programa local con sus propias prioridades y elementos del programa. El estado retiene la concesión en bloque de la jurisdicción local y la administra de acuerdo con los requisitos de SB 91 (fuertemente desaconsejado).

Posteriormente se ofreció la **Opción B diferida**: el gobierno local puede administrar la asignación directa con la Opción C, pero una vez que esos fondos se gasten, se reducirá secuencialmente su subvención en bloque y se gira para administrar esa porción de acuerdo con los requisitos de SB 91.

Inquietudes con respecto a la Opción A o la Opción B

- La focalización no es lo suficientemente profunda para los hogares que son más vulnerables a la inseguridad de la vivienda o la falta de vivienda
- Se hace hincapié en el pago de los atrasos de alquiler, lo que indemniza a los propietarios por el alquiler perdido, en lugar de la posible estabilización de la vivienda.
- Establece diferentes resultados para personas inquilinas en función de si personas propietarias tienen interés en participar en un acuerdo "80/20" para perdonar el 20% del alquiler atrasado.
- Deja a personas inquilinas particulares, por ejemplo, quienes están en unidades de control de renta especialmente vulnerables.
- Arrendadores estarán recibiendo casi un pago completo, pero debido a que los fondos están limitados en un 90% a los gastos de alquiler y servicios públicos, ofrecen poca flexibilidad para pagar otras deudas, por ejemplo, tarjeta de crédito o fondos prestados que personas inquilinas pueden haber utilizado para pagar el alquiler en meses anteriores, para no retrasarse en el alquiler.

Por lo tanto, **All Home** abogó por que los gobiernos locales que tenían la capacidad y la infraestructura existente para ejecutar un programa de asistencia de alquiler deberían elegir la Opción C.

Jurisdicciones del Área de la Bahía

Gobierno	Agencia Principal	Opción	Asignación Directa	Subvención Estatal en Bloque	Estado/Admin Local	Estado
Condado de Alameda	Alameda County HCD	Opción B- diferida	\$ 29,648,131	\$ 32,308,147	\$ 538,469 / \$3,051,325	La Junta de Supervisores aprobó la Opción B- diferida
Condado de Contra Costa	N/A	Opción A	\$30,866,698	\$37,373,382	\$7,067,786 / \$ 514,445	El estado administrará la subvención en bloque y los fondos de asignación directa local en el condado.
Fremont	Fremont Human Services	Opción B- diferida	\$ 6,451,757	\$ 7,811,784	\$13,020 / \$1,571,818	Dependerá del personal del Centro de Recursos de Vivienda de Fremont, priorizará <50% AMI
Condado de Marin		Opción B	\$ 7,695,346	\$ 8,385,769	\$ 139,763 / \$791,989	El estado administrará la subvención en bloque y los fondos de asignación directa local en el condado.
Condado de Napa	N/A	<200K				El estado administrará como parte de un fondo común de \$ 150 millones para condados pequeños.
Oakland	Oakland HCD	Opción C	\$ 11,587,287	\$ 14,029,881	\$1,558,876 / \$1,287,476	Otogó el 75% de los fondos a 4 organizaciones sin fines de lucro; el resto se otorgará a pequeñas organizaciones sin fines de lucro locales para brindar asistencia de extensión y solicitud. Priorizar <30% AMI, impacto geográfico y evaluación de riesgos para personas sin hogar.
Ciudad y Condado de San Francisco	SF MOHCD	Opción C	\$ 23,588,984	\$ 28,561,530	\$3,173,503 / \$2,620,998	Se otorgará a 7-9 organizaciones sin fines de lucro para su implementación. Priorizar <30% AMI, impacto geográfico y evaluación de riesgos para personas sin hogar.
San Jose	Destination Home	Opción C	\$27,341,766	\$ 33,105,396	\$3,678,377 / \$3,037,974	Dependerá de la red de proveedores de la comunidad que implementaron un programa de asistencia de alquiler anterior.
Condado de San Mateo	N/A	Opción A	\$20,512,392	\$24,836,393	\$4,696,880 / \$341,873	El estado administrará la subvención en bloque y los fondos de asignación directa local en el condado.
Condado de Santa Clara	Destination: Home	Opción C	\$ 24,244,783	\$29,355,571	\$3,261,730 / \$2,693,865	La Junta de Supervisores aprobó la Opción C; más detalles se enviarán a la Junta el 9 de marzo. Parte del destino: red de Home
Condado de Solano	County Administrator's Office	Opción C	11,978,283	14,503,299	\$1,611,478 / \$1,330,920	El programa local priorizará <50% AMI, pero aumentará hasta 80% AMI
Condado de	N/A	<200K				El estado administrará como parte de un fondo común de \$ 150 millones para

Jurisdicciones de Los Ángeles

Gobierno	Agencia Pincipal	Opción	Asignaciones Directas	Subvención Estatal en Bloques	Estado/Admi Local	Estado
Condado Los Angeles	N/A	Opción A	\$144,066,070	\$ 174,435,122	\$32,987,920/\$2,401,101	
Long Beach	Long Beach Development Services	Opción B	\$12,379,261	\$ 14,988,802	\$249,813/\$2,791,082	
Ciudad de Los Angeles	Los Angeles Housing and Community Investment Department	Opción B	\$ 106,487,736	\$ 128,935,294	\$2,148,922/\$24,009,192	
Santa Clarita	N/A	Opción A	\$ 5,699,012	\$ 6,900,361	\$ 1,304,947 / \$94,984	

Próximos pasos:

- Los programas locales deben llegar a un acuerdo con el Departamento de la Vivienda (HCD por sus siglas en inglés): intercomunicación de datos, focalización del programa, etc. Cada gobierno local que ejerza las Opciones C o B diferidas , debe firmar un Memorando de Entendimiento con el Estado.
- Los programas locales y estatales deben determinar los elementos de implementación, por ejemplo, cuánta asistencia podrían limitar a cada hogar, qué tipo de documentación se requerirá, etc.
- La divulgación será fundamental debido a los programas paralelos.
 - LISC es el coordinador de divulgación del Estado.
 - Opción A local: podría utilizar su% de administración para la divulgación.
 - Opción local B y C: se realizará un acercamiento para los programas locales, quizás algún acercamiento conjunto con el estado en las ubicaciones de la Opción C.
 - El alcance debe estar dirigido a áreas geográficas donde el impacto de COVID-19 y la pérdida de ingresos fue mayor. Recomendamos utilizar las herramientas en línea de Urban Institute o Area Deprivation Index.
 - Multilingüe, culturalmente competente, utilizando organizaciones vecinales de confianza para asistencia con la solicitud, siempre que sea posible.
- El estado está contratando con HORNE, LLP para el portal en línea, la “administración de casos” y la distribución financiera.



**ALL
HOME**

www.allhomeca.org