

Taller Sobre Términos de Vivienda Asequible



CA Community Land Trust Network 7/12/22



Próximos Talleres



- 26 de julio, 12-1pm. **Obtener Apoyo del Gobierno Local;** Venga a aprender de los CLT que han asegurado con éxito tierras públicas de sus gobiernos locales. Hablaremos sobre las mejores prácticas, analizaremos los estudios de casos y presentaremos una nueva guía que puede usar al abogar ante los funcionarios de su gobierno local.
- 23 de agosto, 12-1pm. **Opciones para Viviendas Multifamiliares en un CLT;** Echaremos un vistazo a varios tipos de estructuras legales y de gobierno que los CLT pueden usar para construir el control comunitario en edificios multifamiliares y presentaremos un nuevo recurso para ayudar a navegar las opciones. En este taller hablaremos de: viviendas de alquiler, organizaciones sin fines de lucro propiedad de residentes, cooperativas y condominios.
- 20 de septiembre, 12-1pm. **Presentación del Contrato Ejemplar de Arrendamiento de Terrenos de la CA CLT para las Cooperativas de Vivienda;** presentaremos nuevos recursos para los CLT que desarrollan cooperativas de vivienda. Compartiremos un nuevo contrato ejemplar de arrendamiento de terreno que los CLT pueden usar, así como materiales de apoyo y detallaremos cómo los CLT pueden ponerlos en acción.

Terminología General sobre la Vivienda

<p>Ingreso Promedio del Área AMI/MFI (Area Median Income)</p>	<p>El ingreso familiar medio para un área metropolitana determinada. A menudo se usa para determinar tanto la elegibilidad para viviendas asequibles como lo que constituye alquileres o precios asequibles.</p>
<p>Ley de Reversión Comunitaria (CRA)</p>	<p>La Ley de Reversión Comunitaria es una ley aprobada en 1977 destinada a rectificar la discriminación por parte de las instituciones financieras al exigirles que realicen préstamos e inversiones en todos los lugares donde aceptan depósitos.</p>
<p>Restricción de Escritura</p>	<p>Las restricciones de escritura son acuerdos privados que restringen el uso de los bienes raíces de alguna manera, y estos se enumeran en la escritura.</p>
	<p>Por lo general, se usa en viviendas de propiedad asequible (por ejemplo, de viviendas anteriores de agencias de reurbanización), muchas jurisdicciones han</p>

Terminología General de la Vivienda: Términos de financiación

Préstamo Puente	Préstamo puente: Si finaliza la compra de una casa antes de completar la venta de su casa existente (no es una circunstancia ideal según la estimación de nadie), es posible que deba obtener un préstamo puente.
Préstamo Permanente	Un préstamo permanente es un tipo de préstamo con un plazo inusualmente largo. Estos préstamos hipotecarios permanentes generalmente reemplazan el financiamiento de préstamos de construcción en el que el desarrollador había confiado para desarrollar el edificio y prepararlo para la venta.
Préstamo Reembolsable al Vencimiento	Este préstamo requiere niveles de pagos al igual que un préstamo de tasa fija a 30 años. Pero mucho antes de la fecha en que vencen, vence el saldo total restante del préstamo. Aunque pueden ser económicos al principio, tenga cuidado con los préstamos reembolsables al vencimiento: es posible que no pueda refinanciar el préstamo.
Préstamo Convencional	Un préstamo convencional es cualquier préstamo hipotecario que no está asegurado o garantizado por el gobierno (como bajo la Administración Federal de Vivienda, el Departamento de Asuntos de Veteranos o los programas de préstamos del Departamento de Agricultura). Los préstamos convencionales pueden ser conformes o no conformes.
	Un préstamo de cartera es un préstamo hipotecario que está en manos de la compañía hipotecadora y

CHDO: Organización de Desarrollo de Vivienda Comunitaria

CHDO es una designación para organizaciones comunitarias que les permite acceder a una parte de los fondos federales de HOME reservados solo para ellos. Los CHDO, que se superponen en gran medida con los CDC, deben, entre otras cosas, ser organizaciones privadas sin fines de lucro con áreas geográficas designadas y al menos un tercio de su junta compuesta por representantes de la comunidad de bajos ingresos.



Terminología general de la vivienda

ALP: Acuerdo Laboral de Proyecto

Bajo un Acuerdo Laboral de Proyecto, también conocido como PLA (por sus siglas en inglés), los contratistas y subcontratistas deben cumplir con todas las leyes, ordenanzas y regulaciones federales y estatales aplicables que requieren el pago de los salarios prevaecientes.

PSH: Vivienda de Apoyo Permanente

La vivienda de apoyo permanente, también conocida como PSH (por sus siglas en inglés), es una vivienda a largo plazo que incorpora varios apoyos continuos, como la administración de casos y los servicios de salud, para aquellos con necesidades adicionales.



Terminología general de la vivienda

Ejemplo de PSH en Los Ángeles (LA Times)

SRO: Ocupación de Habitación Individual

La ocupación de una habitación individual, también conocida como SRO (por sus siglas en inglés), es una vivienda donde los residentes tienen una habitación individual y comparten instalaciones como baños.

Adquisición y Rehabilitación

- En el contexto de la vivienda asequible, se trata de la práctica de comprar una propiedad residencial, hacer reparaciones y renovaciones para arreglar las malas condiciones y prolongar la vida útil del edificio, y mantener la propiedad como asequible en el futuro, muchas veces como una manera de evitar el desplazamiento de los residentes actuales.
- En inglés, muchas veces se usa de manera abreviada como "acq-rehab."

Preservación

- En el contexto de la vivienda asequible, se refiere a la gama de estrategias destinadas a mantener la habitabilidad y/o asequibilidad de las viviendas existentes para los inquilinos de bajos ingresos.
- Este término se usa a veces de manera equivalente con el de adquisición-rehabilitación, pero en realidad es un término mucho más amplio.

IPC: Índice de Precios al Consumidor

- El índice de precios al consumidor, publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales, es una medida del cambio promedio a lo largo del tiempo en los precios pagados por los consumidores urbanos por una cesta de bienes y servicios de consumo.
- Los índices están disponibles en los EE.UU. y varias áreas geográficas.
- El IPC también se utiliza para la compra y venta de propiedades.

Envoltura de Construcción

- Una envoltura de construcción se define comúnmente como la separación del interior y el exterior de un edificio. Ayuda a facilitar el control del clima y proteger el ambiente interior.
- En general, es todo el sistema de construcción exterior.

Mejoras de Bienes Captales

Una mejora de bienes capitales es la adición de un cambio estructural permanente o la restauración de algún aspecto de una propiedad que mejorará el valor general de la propiedad, prolongará su [vida útil](#) o la adaptará a nuevos usos.



Terminología general de la vivienda

Evaluación de las Necesidades de Bienes Capitales (CNA)

Las Evaluaciones de Necesidades de Bienes Capitales (CNA), también conocidas como Evaluaciones de Necesidades Físicas, son informes de inspección de la propiedad que estiman los costos futuros del mantenimiento de la propiedad, así como la determinación del costo de reparar cualquier parte de una propiedad que deba arreglarse con urgencia.

Terminología general de la vivienda



Terminología General de la Vivienda: Continuación

Aviso de fondos disponibles (NOFA)	Un NOFA es emitido por una agencia para informar a las partes interesadas de la disponibilidad de asistencia y otros asuntos pertinentes al proyecto solicitado.
Solicitud de Requisitos (RFQ)	Una solicitud de Requisitos (RFQ) es un paso que a veces se utiliza en el proceso formal de adquisición de un producto o servicio, por ejemplo, por una agencia gubernamental.
Solicitud de propuestas (RFP)	Una solicitud de propuesta (RFP) es un documento comercial que anuncia un proyecto, lo describe y solicita ofertas de contratistas calificados para completarlo. La mayoría de las organizaciones prefieren lanzar sus proyectos utilizando una RFP, y muchos gobiernos siempre los usan.

Elemento de Vivienda

El Elemento de Vivienda es un componente del Plan General de una ciudad o condado. Identifica las condiciones y necesidades de vivienda de la jurisdicción, y establece los objetivos, políticas y programas para satisfacer las necesidades de vivienda de los hogares de toda la gama de ingresos..

- Actualización requerida cada 8 años
- Plan para el futuro desarrollo de viviendas
- Dónde se pueden construir nuevas viviendas
- Cómo se satisfará la asequibilidad de la vivienda (Asignación de Necesidades de Vivienda Regional o "RHNA")
-



Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de CA (HCD)

- El HCD es un departamento de la Agencia de Negocios, Servicios al Consumidor y Vivienda de California que desarrolla políticas de vivienda y códigos de construcción (es decir, el Código de Normas de Construcción de California), regula las casas prefabricadas y los parques de casas móviles, y administra el financiamiento de la vivienda, el desarrollo económico y los programas de desarrollo comunitario.
- El HCD juega un papel crítico en la revisión del elemento de vivienda de cada gobierno local para determinar si se ajusta a los estándares del estado.

CA Housing Finance Agency (CalHFA)

- La CalHFA es la agencia gubernamental de California que supervisa el financiamiento de la vivienda y regula el cumplimiento del gobierno de apegarse a los estándares de las leyes de financiamiento de la vivienda en California.
- CalHFA también supervisa la distribución de los créditos fiscales federales para viviendas de bajos ingresos (LEHTC).

LIHTC: Crédito Tributario para Viviendas de Bajos Ingresos

- LIHTC: Un programa dentro de la Secretaría de Hacienda de los Estados Unidos que proporciona créditos fiscales para invertir en la construcción o renovación de viviendas asequibles.

Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA)

- La Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) es una ley de California que requiere que las agencias públicas y los gobiernos locales evalúen y divulguen los impactos ambientales de los proyectos de desarrollo u otras decisiones importantes sobre el uso de la tierra, y que limiten o eviten esos impactos en la medida de lo posible.



Otra terminología Clave de California

SB 1079	HomeKey
Welfare Exemption	LACDA
Tenants in Common	SHRA
RoomKey	SPARCC

SB 1079: Casas para Propietarios de Viviendas, no Corporaciones

- Cuando una propiedad entra en ejecución hipotecaria, se confía a un "fideicomisario" para tratar de revender la propiedad en un intento de recuperar cualquier pérdida. El fideicomisario puede vender la propiedad embargada en una subasta pública. Cuando un fideicomisario vende una propiedad embargada en una subasta, se conoce como la venta de un fideicomisario. Los fideicomisarios contratan a compañías de terceros, como auction.com, para llevar a cabo la venta.
- La SB 1079 pone a las personas por encima de las corporaciones. La política puede ralentizar el acaparamiento de tierras al hacer que los inversores externos esperen a que un postor elegible decida si quieren realizar una oferta después de la subasta de ejecución hipotecaria, también conocida como venta de un fideicomisario. Entonces, en lugar de ir automáticamente al mejor postor, una casa embargada podría ir a un postor que reúne los requisitos.

Exención Tributaria

- La exención tributaria (welfare) se trata de una propiedad que está exenta del impuesto a la propiedad cuando (1) se usa exclusivamente para fines caritativos, hospitalarios o religiosos, y (2) es propiedad o se mantiene en fideicomiso de organizaciones sin fines de lucro que operan para esos fines.

Tenencia en Común

- Una tenencia en común es una forma de copropiedad en la que un interés es "propiedad de varias personas, no en propiedad conjunta o sociedad". [2] Una tenencia en común es la consideración estándar por los tribunales, en lugar de un arrendamiento conjunto. A los copropietarios se les permite poseer diferentes partes de la propiedad, pero todos los copropietarios tienen el mismo derecho a disfrutar de toda la propiedad.

Esencialmente, esto significa que:

- Cada copropietario es dueño de la propiedad, vive en ella por igual a los demás copropietarios.

Proyecto RoomKey y Proyecto HomeKey

- El proyecto Roomkey se estableció en marzo del 2020 como parte de la respuesta estatal a la pandemia de COVID-19. El propósito del Proyecto Roomkey es proporcionar opciones de refugio no congregadas para personas sin hogar, proteger la vida humana y minimizar la presión sobre la capacidad del sistema de atención médica.
- Homekey es un esfuerzo estatal para mantener y expandir rápidamente la vivienda para las personas sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar, y que, por lo tanto, se ven afectadas inherentemente por COVID-19 y otras enfermedades transmisibles.

Autoridad de Desarrollo del Condado de Los Ángeles (LACDA)

- La Autoridad de Desarrollo del Condado de Los Ángeles (LACDA) ofrece vivienda pública y asistencia de alquiler a las familias que cumplen con los requisitos de elegibilidad.

LACDA Apoya con Vivienda y Asistencia de Alquiler en:

- La Vivienda de Sección 8
- La Vivienda Pública
- La Vivienda asequible
- Los Programas para Propietarios de Vivienda
- Las Mejoras en el Hogar

Agencia de Vivienda y Reurbanización de Sacramento (SHRA)

- La SHRA administra el programa de Vivienda Pública en nombre de Sacramento y el Condado y ayuda a las familias mediante la asignación de unidades de vivienda asequibles que se alquilan a inquilinos elegibles a precios asequibles

SHRA Ayuda en Vivienda y Asistencia de Alquiler en:

-
- Sección 8 Vivienda
- Vivienda Pública
- Vivienda asequible
- Programas de propiedad de viviendas
- Mejoras en el hogar

SPARCC: El desafío para lograr comunidades fuertes, prósperas y resilientes

- SPARCC busca ayudar a las regiones a refinar e integrar su visión para el futuro, donde las políticas y prácticas que dan forma al entorno construido abordan los problemas de equidad racial, salud y resiliencia climática. Los líderes locales saben que, si bien normalmente se abordan por separado, estos problemas están profundamente entrelazados..
 - Por ejemplo, las comunidades de bajos ingresos a menudo se encuentran más cerca de las autopistas principales o áreas industriales, sus residentes viven en edificios más antiguos y menos eficientes energéticamente, y sus vecindarios a menudo no tienen fácil acceso al transporte público o a las necesidades básicas, como a los supermercados. Cuando se realizan grandes inversiones regionales o en toda la ciudad, los residentes a menudo no son parte del proceso para determinar cómo se configuran sus vecindarios.
- SPARCC está diseñado para ayudar a las regiones a encontrar puntos de apalancamiento donde las inversiones puedan promover el cambio en todos estos temas.

BAHFA: Autoridad de Financiamiento de Vivienda del Área de la Bahía

- El Organismo de Financiamiento de Vivienda del Área de la Bahía: un organismo nuevo creado por la Legislatura del Estado de California AB 1487 (2019, Chiu), que actualmente reside bajo los auspicios de la MTC (comisión de transporte metropolitano) / ABAG (Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía), y será la entidad regional para la fluctuación y utilización de bonos de financiamiento futuros para viviendas asequibles
- La BAHFA tiene jurisdicción en el Condado del Área de la Bahía.
- Kate Hartley es directora interina.
- Somaya Abdelgany trabajará con el programa de Preservación (Somaya ayudó a remodelar el programa BAPP para que sea más adecuado para los CLT, y en general está aliada con los valores de CLT).

Terminología Clave de Fideicomisos de Tierras Comunitarias (CLT)

Contrato de Arrendamiento de Terrenos (o Arrendamiento de suelos)	Consejo Tripartito
Interés de arrendamiento	Terminos de Co-Op: LEHC
Tarifa de arrendamiento de terreno	Terminos de Co-Op: Hipoteca General
Capital Compartido	Terminos de Co-Op: Shareloan
Cooperativa	Términos de Co-Op: Accionista

Contrato de Arrendamiento de Terrenos

- El arrendamiento de terrenos es un contrato entre el CLT y los propietarios individuales que otorga a los propietarios el uso exclusivo de la tierra por un período de 99 años. El contrato de arrendamiento de terrenos asigna otros derechos y responsabilidades tanto a los propietarios de viviendas como a los CLT.
 - Esencialmente, el arrendamiento de terrenos es el contrato de arrendamiento que establece los derechos de los propietarios y del CLT sobre el terreno en el que estará la casa.

Tarifa de Arrendamiento de Terrenos

- Dependiendo del momento de la compra, la tarifa de arrendamiento de terreno se establece en un cierto estándar por mes para las propiedades de alquiler y propiedad inmueble. Esta tarifa aumentará con el tiempo, pero nunca más que el costo de vida, y se calcula como parte del costo de compra inicial.

Capital Compartido

- Un término colectivo para las formas de propiedad de vivienda donde los derechos y responsabilidades se comparten entre el propietario y una entidad que representa intereses comunitarios más amplios. Incluye fideicomisos de tierras comunitarias (CLT), cooperativas de capital limitado y viviendas asequibles restringidas por escritura.
 - Entre los propietarios de viviendas y los CLT, se comparte el capital acumulado con el tiempo.

“Cooperativa”, Corporación Cooperativa (Co-Op)

- Una corporación cooperativa (o simplemente, una "cooperativa") es una forma especial de corporación que coloca la propiedad y / o el control de la corporación en manos de los empleados o patrocinadores de la corporación.
- Una cooperativa está destinada a ser basada en la comunidad, dando a aquellos a quienes la entidad sirve o emplea una voz directa en la operación de la entidad.
- Es posible que esté familiarizado con las corporaciones cooperativas en forma de cooperativas locales de alimentos o cooperativas de crédito, en las que el control de la cooperativa recae en los patrocinadores de la organización; sin embargo, muchos estados también permiten la formación de otros tipos de cooperativas, incluidas las cooperativas de periodismo.

Términos de la cooperativa: Accionista

- La cooperativa posee los activos de la empresa, y los accionistas / miembros no tienen ningún interés financiero directo en ellos.
- En una cooperativa con fines de lucro, los accionistas son dueños del negocio en sí, pero su interés financiero directo está en las acciones que poseen.

Co-Op Terms: Limited Equity Housing Cooperative (LEHC)

- A limited equity housing cooperative, also known as LEHC, is a residential development owned and managed by a democratically governed, nonprofit cooperative corporation
 - Ex: A tenants' union.

Co-Op Terms: Shareloan

- A share loan is a loan that is secured using the balance in your savings as collateral.
- This type of loan generally has lower interest rates than other personal loans because it is secured.
- Generally, a shareloan is used in the case of a Co-Op.

Tripartite Board

- The tripartite board structure was introduced in 1964 when Congress passed the Economic Opportunity Act to ensure that Community Action Agencies were administered with the “maximum feasible participation of residents of the areas served and members of the groups served.”
 - A tripartite board ensures that board members of the community participate in the organization at hand.

Terminología General de Vivienda: Agencias

Vivienda y Desarrollo Urbano, Agencia del Gobierno Federal (HUD)	Institución Financiera de Desarrollo Comunitario (CDFI)
Corporación de Desarrollo Comunitario	Fannie Mae and Freddie Mac

HUD (Vivienda y Desarrollo Urbano, Organismo del Gobierno Federal)

- El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano es la agencia federal responsable de la política y los programas nacionales que abordan las necesidades de vivienda de los Estados Unidos, mejoran y desarrollan las comunidades de los Estados Unidos y hacen cumplir las leyes de vivienda justa.
- El interés del HUD es ayudar a crear un hogar decente y un ambiente de vida adecuado para todos los estadounidenses, y ha dado a las comunidades de Estados Unidos una fuerte voz nacional a nivel de gabinete.
- HUD juega un papel importante en el apoyo a la propiedad de vivienda al asegurar la propiedad de vivienda para familias de ingresos bajos y moderados a través de sus programas de seguro hipotecario.
- HUD fue creado después de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano (1965) como una agencia a nivel de gabinete dentro de los Estados Unidos.

HUD (Vivienda y Desarrollo Urbano, Organismo del Gobierno Federal): Parte 2

Los principales programas administrados por HUD incluyen:

1. Seguro hipotecario y de préstamos a través de la Administración Federal de Vivienda;
2. Fondo de Subvención Federal para el Desarrollo Comunitario (CDBG);
3. El programa de Asociaciones de Inversión HOME es un Fondo de subvención para desarrollar y apoyar viviendas asequibles para residentes de bajos ingresos;
4. Asistencia para el alquiler en forma de Sección 8;
5. Vivienda pública o subsidiada para personas y familias de bajos ingresos;
6. Asistencia para personas sin hogar proporcionada a través de comunidades locales y organizaciones religiosas y otras organizaciones sin fines de lucro;
7. Educación pública y aplicación de la ley de vivienda justa

Terminología general de la vivienda

Corporación de Desarrollo Comunitario ("CDC")

- También conocido como "CDC", este es un tipo de organización sin fines de lucro basada en el sitio que utiliza herramientas de planificación y desarrollo inmobiliario para apoyar a su comunidad.
- Completamente diferente al Centro para el Control y la Prevención de Enfermedades (CDC).

Institución Financiera de Desarrollo Comunitario (CDFI)

Estas son entidades impulsadas por la misión que brindan préstamos y otros servicios financieros a comunidades desatendidas. Las CDFI generalmente hacen préstamos que un banco tradicional no ofrecerá, pero no siempre a una tasa más asequible. Las tasas y los términos dependen de la combinación de fuentes de financiación que se utilicen.

- Los Programas de Ayuda de la CDFI:

1. **La Asistencia Económica** se realizan en forma de préstamos, subvenciones, inversiones de capital, depósitos y acciones de cooperativas de ahorro y crédito, que los CDFI deben igualar dólar por dólar con fondos no federales. Este requisito permite a las CDFI multiplicar el impacto de la inversión federal para satisfacer la demanda de productos financieros asequibles en comunidades con dificultades económicas..
2. **La Asistencia Técnica** se ofrece a las CDFI y a las CDFI certificables (véase la elegibilidad a continuación) para desarrollar su capacidad organizativa.
3. **Asistencia Económica y Técnica** empoderar a las CDFI para que crezcan, logren la sostenibilidad organizacional y contribuyan a la revitalización de las comunidades a las que atienden.
4. **Iniciativa de Financiamiento de Alimentos Saludables** - También se ofrece Asistencia Financiera para CDFI que estén interesadas en expandir sus actividades de financiamiento de alimentos saludables.

Terminología general de la vivienda

Ley de Vivienda Justa

- La Ley de Vivienda Justa protege a las personas de la discriminación cuando alquilan o compran una casa, obtienen una hipoteca, buscan asistencia para la vivienda o participan en otras actividades relacionadas con la vivienda. Se aplican protecciones adicionales a las viviendas con asistencia federal.
- Después de años de discriminación por prejuicios raciales, la religión, el origen nacional, el origen étnico y más por parte de los organismos de vivienda financiadas con fondos federales y las instituciones privadas de vivienda, se estableció la Ley de Vivienda Justa para proteger a las personas de la discriminación en la vivienda (sin embargo, esto no ha resuelto el problema de la discriminación en el sector de la vivienda).

-

Freddie Mac and Fannie Mae

- Dos empresas patrocinadas por el gobierno (GSEs) que compran lotes de hipotecas hechas por prestamistas locales, dando a los prestamistas más liquidez para hacer más préstamos.
- La principal diferencia entre Freddie Mac y Fannie Mae es de dónde obtienen sus hipotecas..
 - **Fannie Mae compra hipotecas de bancos comerciales más grandes vs.**
 - **Freddie Mac los compra a bancos mucho más pequeños.**