Sesión informativa sobre programas de preservación de viviendas

Autoridad de Financiación de Viviendas del Área de la Bahía

17 de abril de 2025

Bay Area Housing Finance Authority

ASSOCIATION OF BAY AREA GOVERNMENTS

METROPOLITAN TRANSPORTATION COMMISSION

Agenda

I. Bienvenida e introducción
II. Préstamo piloto de préstamos para la preservación de viviendas
III. Preguntas y respuestas
IV. Programa de subvenciones de asistencia técnica para proyectos de preservación de viviendas
V. Preguntas y respuestas
VI. Próximos pasos

Bay Area Housing Finance Authority

ASSOCIATION OF BAY AREA GOVERNMENTS
METROPOLITAN TRANSPORTATION COMMISSION

La Autoridad de Financiación de Viviendas del Área de la Bahía (BAHFA) se creó en 2019 para ayudar a resolver la accesibilidad económica de la vivienda

El poder esencial de la BAHFA

Recaudar ingresos a nivel regional para hacer frente a los retos sistémicos en la accesibilidad y la estabilidad de la vivienda en las 3P:

1. **Producción** de nuevas viviendas accesibles
2. **Preservación** de las viviendas accesibles existentes
3. **Protección** para los residentes de bajos ingresos y las personas en riesgo de quedarse sin hogar

Misión de la BAHFA

1. **Colaborar** con Ciudades y Condados
2. **Agregar valor**
3. **Mejorar nuestro sistema de suministro de viviendas**

Metas del marco de equidad de la BAHFA

- Preservar las viviendas accesibles cuyas restricciones de uso están por expirar para evitar desplazamientos
- Preservar las viviendas no subvencionadas existentes y convertirlas en viviendas permanentemente accesibles
- Canalizar las inversiones de preservación para los residentes más vulnerables y afectados
- Crear oportunidades de para vivienda de propiedad comunitaria
- Apoyar a las organizaciones y desarrolladores comunitarios y de propiedad comunitaria

Programas de preservación de la BAHFA

Programa piloto de préstamos para la preservación de viviendas

$9.05 millones

Programa de subvenciones de asistencia técnica para proyectos de preservación de viviendas

$325,000

Programa piloto de préstamos para la preservación de viviendas *Visión general*

- **Lanzado en 2024** con fondos de la subvención estatal Planificación Regional de Acción Temprana (REAP 2)
- **2 préstamos** establecidos como parte del primer NOFA
- Se liberarán $**9.05 millones** como parte de este NOFA
  - Fondo de Tierras Comunitarias de San Francisco
  - Fondo de Tierras Comunitarias de South Bay
- Se liberarán los $**9.05 millones restantes** como parte de esta segunda NOFA

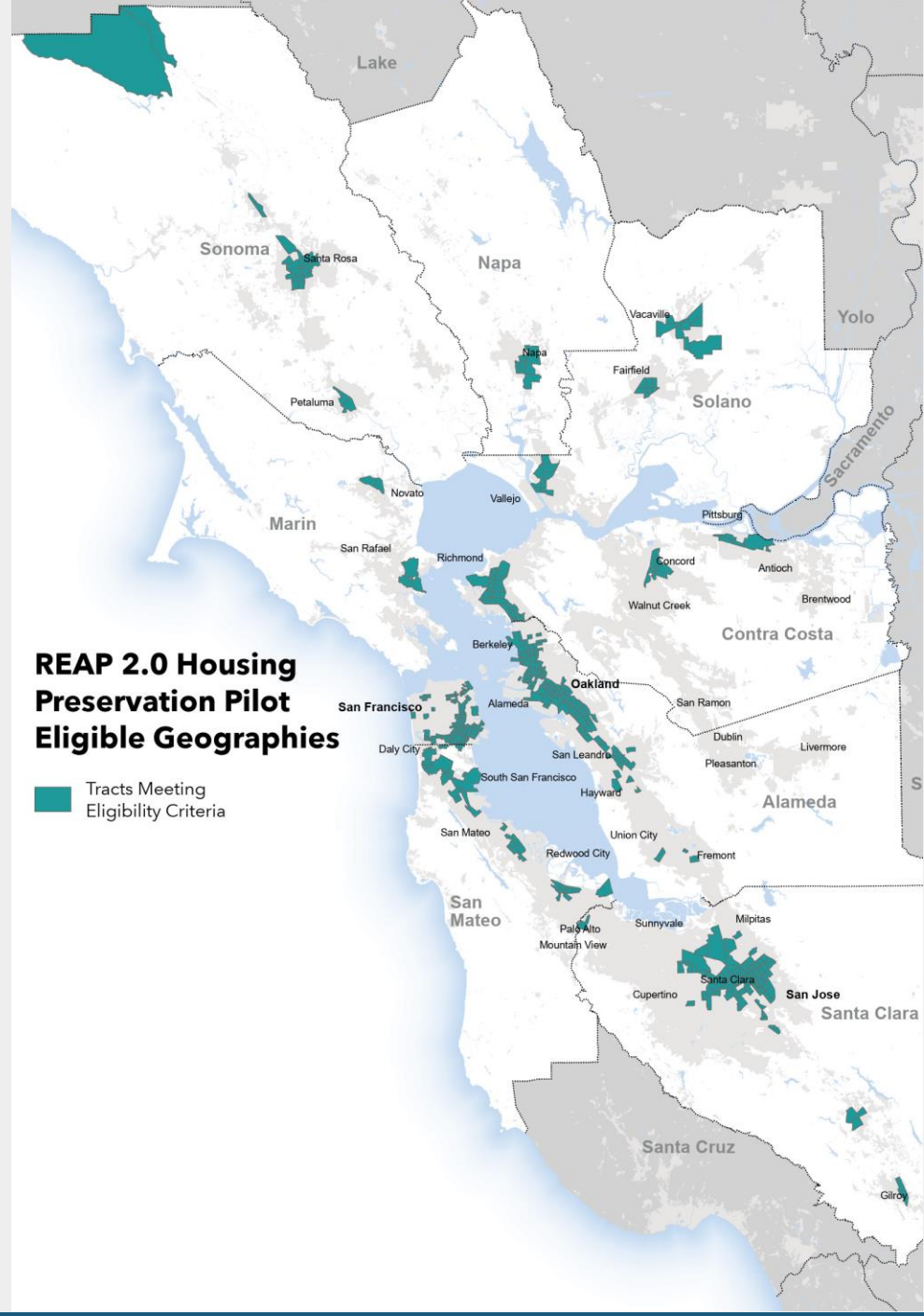
Metas de REAP 2

Todos los proyectos deben:

1. Acelerar el desarrollo de zonas de relleno que faciliten la oferta, la elección y la accesibilidad de la vivienda
2. Promover afirmativamente la vivienda justa
3. Reducir los kilómetros recorridos en vehículo

Programa piloto de préstamos para la preservación de viviendas - *Requisitos*

- **Proyectos subvencionables**
  - Adquisición o adquisición/rehabilitación
  - Sin restricciones o con restricciones por expirar
  - Control del sitio
  - Viabilidad financiera
  - Avances hacia las Metas de REAP 2.0
- **Prestatarios elegibles**
  - Desarrollador de viviendas accesibles sin fines de lucro, fideicomiso de tierras comunitarias (CLT) o asociación en participación
  - Realización y operación con éxito de al menos un proyecto comparable
  - Puede basarse en la experiencia del personal o del consultor



ASSOCIATION OF BAY AREA GOVERNMENTS
METROPOLITAN TRANSPORTATION COMMISSION

Programa piloto de preservación de viviendas REAP 2

Condiciones del préstamo

- Importe máximo del préstamo: $250,000 /unidad
  - Se espera que el prestatario obtenga un préstamo de construcción a permanente de un tercero
- Plazo del préstamo: 55 años
- Tipo de interés: 3% anual
- Reembolso: Principal e intereses aplazados hasta el vencimiento del préstamo, con opción de prórroga mientras el proyecto se apegue a restricciones reglamentarias
- Honorarios legales de la BAHFA: $15,000 (estimados)
- Comisión de administración de activos de la BAHFA: $1,500 (estimada)
- Cuota máxima del desarrollador: $150,000 + $10,000 por unidad para cualquier rehabilitación planificada

Programa piloto de preservación de viviendas

Restricciones reglamentarias

- Plazo reglamentario: 55 años
- Niveles máximos de ingresos:
  - Ingreso medio de la zona (AMI) para todos los hogares no superior al 80%.
  - Tras la renovación, las unidades pueden rentarse por hasta el 120 % del AMI para alcanzar el 80 % del AMI en promedio por propiedad
- Incrementos anuales de la renta:
  - Si está sujeto a ordenanzas de estabilización de rentas, seguir cumpliéndolas
  - Si no, el menor del aumento anual del AMI o el 4%.
  - Las rentas deben reducirse para los inquilinos con cargas de renta que ganen menos del 80% AMI según lo permitan los ingresos del proyecto.
- Reubicaciones:
  - Sin desplazamientos ni reubicaciones permanentes
  - Reubicación temporal para rehabilitación de hasta 180 días

Programa piloto de preservación de viviendas

Prioridades del programa

Criterios de puntuación	**Puntos**
Mayor impacto	30
Acelerar la oferta, la elección y la accesibilidad de la vivienda (10)	
Promoción positiva de la vivienda justa (10)	
Reducción de los kilómetros recorridos por habitante (10)	
Disponibilidad/Puntualidad	20
Impacto catalizador en los programas locales de preservación	10
Experiencia y capacidad del equipo de desarrollo	10
Promoción de la participación de los residentes	10
Efectividad en costos / Aprovechamiento de otras fuentes de fondos	20
Total	**100**

Programa piloto de preservación de viviendas

Proceso de solicitud

La solicitud estará disponible el lunes 21 de abril de 2025.

Solicitudes presentadas (se atienden por orden de llegada)

Priorización de proyectos (si es necesario)

Revisión y aprobación condicional de la BAHFA en un plazo de 30 días

Diligencia debida presentada y financiación adicional garantizada en un plazo de 60 días

Cierre en 90-120 días

¿Preguntas?

Programa de Subvenciones de Asistencia Técnica para Proyectos de preservación de Viviendas - *Visión general*

OBJETIVOS:

- Un presupuesto de $325,000 para conceder entre 7 y 13 subvenciones a organizaciones elegibles para contratos de consultoría previos a la adquisición y basados en proyectos.
- Ayudar a cubrir los costos iniciales de los proyectos de preservación para preservar los presupuestos apretados de las organizaciones.
- Acelerar el avance desde el predesarrollo hasta la adquisición de la propiedad
- Reducir la barrera de entrada para los nuevos desarrolladores

TÉRMINOS DE LA SUBVENCIÓN:

- $50,000 como máximo para una o varias actividades subvencionables
- Plazo de un año, con opción a prórroga si se demuestran avances
- Reembolso tras la presentación de facturas y entregables

Programa de subvenciones de asistencia técnica para proyectos de preservación de viviendas - *Solicitantes elegibles*

Los siguientes tipos de entidades llevan a cabo activamente proyectos de preservación:

- Sociedades de desarrollo comunitario
- Fideicomisos de tierras comunitarias
- Entidades de vivienda cooperativa
- Desarrolladores de viviendas económicamente accesibles sin fines de lucro
- Organizaciones comunitarias sin fines de lucro

Programa de subvenciones de asistencia técnica a Proyectos de preservación de Viviendas - *Actividades elegibles*

Con el fin de adquirir y rehabilitar propiedades residenciales y convertirlas en viviendas permanentemente accesibles:

- En los nueve condados del Área de la Bahía
- Rentas propuestas que no superen el 30% del 120% del AMI y alcancen una accesibilidad promedia del 80% del AMI en todas las unidades.
- Sin desplazamiento de los residentes actuales, independientemente de sus ingresos

- Identificación de la propiedad
- Análisis de viabilidad financiera
- Inspecciones de la propiedad
- Informes de diligencia debida
- Acercamiento a los residentes
- Arquitectura e ingeniería
- Administración de la construcción
- Asistencia jurídica
- Establecimiento de sistemas de administración de activos
- Planes de sostenibilidad financiera a largo plazo

Programa de subvenciones de asistencia técnica para proyectos de preservación de viviendas - *Proceso*

El portal de solicitudes se abre el lunes 21 de abril

↓

Los solicitantes elegibles presentan su solicitud de forma continua

↓

El personal de la BAHFA revisa y aprueba las solicitudes por orden de recepción

↓

Si las solicitudes de subvención superan los fondos disponibles, el personal de la BAHFA calificará las solicitudes

CRITERIOS DE CALIFICACIÓN:

Criterios	Puntos
Inversión de fondos propios	20
Estado de preparación del proyecto	10
Experiencia como consultor	10
Mayor impacto para los desarrolladores emergentes	10
Total:	**50**

¿Preguntas?

Próximos pasos

- Estudiar los anuncios de disponibilidad de financiación (NOFA)
  - NOFA de Préstamos
  - NOFA de Subvenciones de AT
- Solicitar financiación a través de los portales de solicitud a partir del 21 de abril de 2025
  - Portal de solicitud de préstamos
  - Portal de solicitud de subvenciones de AT
- Si tiene alguna pregunta, comuníquese con el equipo de la BAHFA
  - Somaya Abdelgany sabdelgany@bayareametro.gov
  - Katie Lan katielan@bayareametro.gov

Gracias

Bay Area Housing Finance Authority

ASSOCIATION OF BAY AREA GOVERNMENTS
METROPOLITAN TRANSPORTATION COMMISSION