



**PCRC**  
PENINSULA  
CONFLICT  
RESOLUTION  
CENTER



**Foro Comunitario**  
30 de mayo, 2023, 6-8pm

# East Palo Alto Ley de Oportunidad de Compra

# Sobre PCRC



PCRC

PENINSULA CONFLICT RESOLUTION CENTER

**MISIÓN:** asociarse con miembros de la comunidad para participar y colaborar intencionalmente en temas complejos.

**VISIÓN:** Un mundo en el que las personas promuevan la equidad, practiquen la empatía y comprendan las diferencias.

Peninsula Conflict Resolution Center (PCRC) construye la vitalidad y el poder de la comunidad al proporcionar programas a largo plazo, centrados en la comunidad y respaldados por sistemas en cuatro áreas críticas: vecindarios de alta necesidad, escuelas correspondientes, cárceles y lugares de trabajo. PCRC ha estado profundamente involucrado en el condado de San Mateo durante *más de 30 años*.

# Agenda

- Introducciones
- Acuerdos comunitarios
- Rompehielos
- Discusión de grupo
- Pausa -
- Datos de la póliza
- Discusiones de grupo

# Objetivos

- Continuar escuchando preguntas, comentarios e inquietudes sobre la póliza de Oportunidad de Compra para presentar al Concejo Municipal
- Compartir datos sobre la póliza
- Actualización sobre cómo la ciudad ha formado la póliza propuesta respondiendo a los comentarios comunitarios
- Orientado a soluciones: hacia un término medio que hace que la vivienda sea más inclusiva

*Recordatorio: No todas las preguntas serán respondidas hoy. Venga el 13 de junio para una discusión más profunda sobre la póliza.*

# Presentaciones del personal



Karen Camacho  
Administradora de Viviendas  
y Desarrollo Económico



Benjamin Toney  
Consultor de Póliza de Vivienda



cityofepa.org/housing/page/east-palo-alto-opportunity-purchase-act-epa-opa-0

## East Palo Alto Opportunity to Purchase Act (EPA OPA)

**SAVE THE DATE! May 30 & June 13**  
¡APUNTE LAS FECHAS! 30 de mayo y el 13 de junio

Join us for a discussion on the City Council's consideration of an Opportunity to Purchase policy. This **two-part** discussion will be facilitated by PCRC (a neutral party). Please plan to attend both meetings. **RSVP at: [www.tinyurl.com/RSVP-opportunitytopurchase](http://www.tinyurl.com/RSVP-opportunitytopurchase)**

**Part 1: Community Forum**  
Tuesday, May 30, 2023  
6:00 - 8:00 PM  
Location: Coody Landing

**Part 2: Policy Discussion**  
Tuesday, June 13, 2023  
6:00 - 8:00 PM  
Location: City Hall

\*Interpretation will be available\*

**More information:** An Opportunity to Purchase policy would provide economic opportunities housing providers, or the City the opportunity to purchase a residential building when the owner is ready to sell. This policy is intended to prevent displacement and promote community stability by providing a mechanism to preserve housing for current residents. City Council will be considering this policy this year, and we need your feedback on how to shape this ordinance to best support our community's needs.

**Más información:** Una política de Oportunidad de Compra brindaría a los propietarios, o las proveedoras de viviendas, una oportunidad de comprar un edificio residencial cuando el propietario está listo para vender. Esta política tiene como objetivo prevenir el desplazamiento y promover la estabilidad de la comunidad al crear un mecanismo para preservar las viviendas para sus residentes. El Consejo Municipal considerará esta política este año, y necesitamos sus comentarios para saber cómo mejor apoyar las necesidades de la comunidad.

For more information, visit [www.cityofepa.org/housing](http://www.cityofepa.org/housing)

Para más información, visite [www.cityofepa.org/housing](http://www.cityofepa.org/housing)

**Save the Date! Apunte la Fecha**

Join us for a discussion on the City Council's consideration of an **Opportunity to Purchase** policy. This **two-part** in-person discussion will be facilitated by PCRC (a neutral party), and will deep dive into some of the questions you may have. Please plan to attend both meetings. **RSVP at: [www.tinyurl.com/RSVP-opportunitytopurchase](http://www.tinyurl.com/RSVP-opportunitytopurchase)**.

**CONTACT INFORMATION**

Housing Division  
1960 Tate Street

Visite [cityofepa.org/housing](http://cityofepa.org/housing) y seleccione "East Palo Alto Opportunity to Purchase" para acceder a estas diapositivas, presentaciones anteriores y otra información.



# Acuerdos de grupo

- Algunas de las conversaciones más críticas que necesitamos tener son emocionales, dolorosas e incómodas (por ejemplo, cuestiones de equidad), pero solo podemos construir un sentido de comunidad con seguridad emocional y confianza.
- Piense en sus 1-3 acuerdos principales.

- Se respetuoso
- Habla desde tu propia experiencia
- Comparte el aire
- No asumas. Pregunta.
- Se abierto a nuevas ideas
- Habla uno a la vez
- Recuerda las restricciones de tiempo
- Conversaciones inconclusas

# Actividad para situacionarse

- Por favor, preséntese a su grupo.
    - Nombre
    - Pronombres
    - ¿Cuál es su situación de vivienda?
      - Dueño/a de casa
      - Inquilino/a
      - Propietario/a
1. ¿Con cuáles PREGUNTAS ACLARADORAS viene a esta reunión que le gustaría que se respondieran?
  2. ¿Qué inquietudes tiene actualmente con respecto a la Ley de Oportunidad de Compra?
  3. ¿Con qué esperas irte sabiendo más después de esta reunión?

# Objetivo de EPA OPA

Como recordatorio, la Ciudad tiene una serie de pólizas y programas que abordan la protección de los inquilinos y la producción de viviendas. El Concejo decidió explorar una ordenanza de preservación local que puede ayudar a promover oportunidades de ser dueños/as de casa y ayudar en los esfuerzos contra el desplazamiento.

Protecciones	Producción	Preservación
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ordenanza de estabilización de renta (1984)</li> <li>• Ordenanza sobre viviendas de alquiler basadas en los ingresos (2000)</li> <li>• Ordenanza de la Ellis Act (2007)</li> <li>• Ordenanza de Estabilización de Rentas y Causa Justa para el Desalojo (2010)</li> <li>• Ordenanza de Protección de Inquilinos (2014)</li> <li>• Medida O (2016)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingresos por impuestos de ocupación transitoria (10%) para viviendas asequibles (1998)</li> <li>• Vivienda Inclusiva (2002)</li> <li>• Tarifa de impacto de vivienda no residencial ("Tarifa de vinculación comercial") (2013)</li> <li>• Tarifa de Impacto de Vivienda Residencial (2014)</li> <li>• Adopción del Plan del Área Oeste/Plan General (2016)</li> <li>• Medida HH (2018)</li> <li>• Vivienda Inclusiva (2019)</li> <li>• Adopción del Plan del Área Oeste/Plan General (2016)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ordenanza de conversión de condominios (2012)</li> <li>• Ordenanzas de conversión y cierre de parques de casas móviles (2014)</li> </ul> <div data-bbox="1875 1065 2372 1193" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley propuesta de Oportunidad de Compra</li> </ul> </div>



# ¿Qué es la Oportunidad de Compra?

La primera parte es la **Oportunidad del Inquilino**, que ayuda a los inquilinos a comprar la casa o el edificio donde viven.

Para ciertas propiedades, Oportunidad de Compra:

1. Requiere que los propietarios notifiquen a los inquilinos de la venta,
2. Da a los inquilinos la oportunidad de hacer la primera oferta,
3. Da a los inquilinos un desempate si pueden igualar la mejor oferta de la competencia

OPA protege el derecho del Vendedor a iniciar una venta, el derecho a definir el precio que hace que una oferta sea aceptable y el derecho a optar por no aceptar cualquiera de las ofertas realizadas.

\*OPA incluye exenciones basadas en los comentarios de la comunidad, como propiedades ocupadas por el propietario, transferencias familiares, emergencias médicas y financieras y más





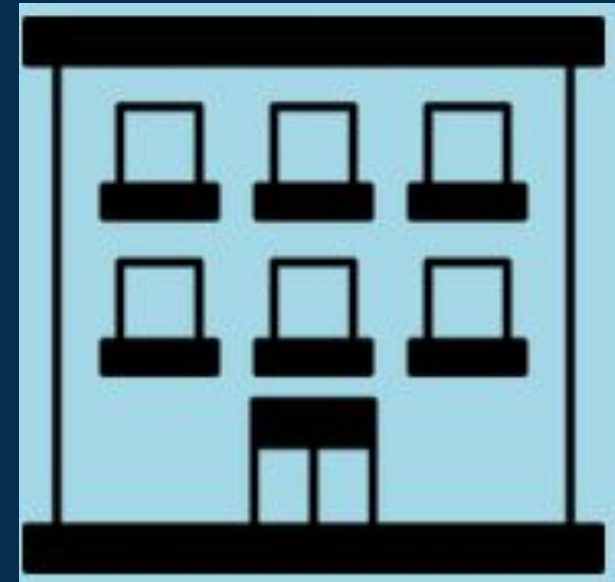
# ¿Qué es la Oportunidad de Compra?

Sin embargo, no todo el mundo tiene los medios para comprar una casa, incluso con el apoyo de una póliza de la ciudad.

La segunda parte es la **Oportunidad Comunitaria**. Es muy importante para los vecinos que no pueden comprar: ayuda a los desarrolladores de viviendas asequibles a comprar propiedades y convertirlas en propiedades permanentemente asequibles.

1. Notificación
2. Primera oferta
3. Desempate
4. Protege los derechos de los Vendedores

Estas dos partes trabajan juntas para ayudar a los residentes de East Palo Alto a estabilizar las viviendas.



# Group Discussions

- En sus grupos, comparta las preguntas aclaratorias que le surgieron con respecto a la información sobre la póliza que acaba de recibir y/o lo que entiende al respecto.
  - Discusión de 15 minutos
  - Anotador, por favor informe a todo el grupo.

# Hechos y actualizaciones de la póliza

Visite [cityofepa.org/housing](http://cityofepa.org/housing) y seleccione "East Palo Alto Opportunity to Purchase Act" para acceder a esta información.

cityofepa.org/housing/page/east-palo-alto-opportunity-purchase-act-epa-opa-0

## About Us

- Accessory Dwelling Units (ADUs)
- East Palo Alto Opportunity to Purchase Act (EPA OPA)**
- Inclusionary Housing
- Housing Element Update
- Below Market Rate Housing Program

### East Palo Alto Opportunity to Purchase Act (EPA OPA)

**SAVE THE DATE! May 30 & June 13**  
¡APUNTE LAS FECHAS! 30 de mayo y el 13 de junio

Join us for a discussion on the City Council's consideration of an Opportunity to Purchase policy. This **two-part** discussion will be facilitated by PCRC (a neutral party). Please plan to attend both meetings. **RSVP at: [www.tinyurl.com/RSVP-opportunitytopurchase](http://www.tinyurl.com/RSVP-opportunitytopurchase)**

**Part 1: Community Forum**  
Tuesday, May 30, 2023  
6:00 - 8:00 PM  
Location: Cooper Landing

**Part 2: Policy Discussion**  
Tuesday, June 13, 2023  
6:00 - 8:00 PM  
Location: City Hall

\*Interpretation will be available\*

**More information:** An Opportunity to Purchase policy would provide tenants, affordable housing providers, or the City the opportunity to purchase a residential building when the owner is ready to sell. This policy is intended to promote displacement and promote community stability by providing a mechanism to preserve housing for current residents. City Council will be considering the policy this year and we need your feedback on how to shape the ordinance to best support our community's needs.

For more information, visit [www.cityofepa.org/housing](http://www.cityofepa.org/housing)

**CONTACT INFORMATION**

Housing Division  
1960 Tate Street



# Hechos: Aplicabilidad/Exenciones

## ¿La OPA se aplica a todas las propiedades y transacciones en la EPA?

- **Hecho:** Se han incluido múltiples exenciones a pedido de la comunidad.
- Las exenciones claves incluyen transferencias familiares, propietarios locales, emergencia médica y financiera. Vea la Sección 14.26.040 del borrador para más detalles.
  - David Rosen & Associates Report estima aprox. 1-2 docenas de transacciones calificadas por año

## ¿La OPA solo ayuda a los inquilinos que están cerca de convertirse en propietarios?

- **Hecho:** OPA tiene dos partes principales: una diseñada para ayudar a los hogares que podrían estar preparados para comprar en un futuro cercano y otra para ayudar a los proveedores de viviendas asequibles a estabilizar los hogares que no están cerca de comprar
  - Bajo el sistema actual, no hay forma de que un Proveedor de Vivienda Asequible o la Ciudad sepan si un inquilino está siendo desalojado porque el dueño quiere vender; y no hay lugar a donde el propietario refiera al inquilino en busca de recursos. Esta póliza crea un sistema de notificación proactiva que ayuda a los sistemas de soporte a actuar rápidamente y buscar soluciones de financiación.

# Hechos: Valores de propiedad

## ¿La OPA autoriza las ofertas bajas de mala fe?

- **Hecho:** Los vendedores tienen el derecho de rechazar las primeras ofertas bajas y anunciar en el mercado más amplio por un mejor precio.
  - De hecho, una primera oferta baja es una mala estrategia para el comprador porque aumenta las posibilidades de que se cancele el derecho de preferencia.

## • Does OPA reduce the opportunity for competition?

- **Hecho:** OPA fortalece el mercado local aumentando el número de compradores potenciales, coordinando la financiación pública cuando sea posible y equipando a los vendedores con una Primera Oferta antes de salir al mercado.



# Hechos: Financiamiento

- **¿Perdería la Ciudad ingresos de los impuestos para propiedades si las Organizaciones de Vivienda Asequibles exentas de impuestos compran propiedades?**
  - **Hecho:** La ciudad no está perdiendo dinero, lo está usando en un bien social público que se necesita con urgencia: en las viviendas asequibles y lucha contra el desplazamiento.
    - La Preservación de Viviendas Asequibles también usará los fondos públicos del gobierno regional y estatal, lo que atraerá dinero a la ciudad de manera efectiva.
    - De hecho, la ciudad puede ahorrar dinero al aumentar el inventario de viviendas asequibles más temprano que tarde a medida que los costos continúan aumentando.
- **¿Existe financiamiento para apoyar la implementación de la OPA?**
  - **Hecho:** Existen programas de asistencia para el pago inicial para respaldar las compras de los inquilinos, y también fuentes de financiamiento para la preservación de viviendas asequibles para respaldar las compras de la comunidad.
    - La ciudad también puede dedicar fondos locales para apoyar la conversión a viviendas asequibles permanentes.

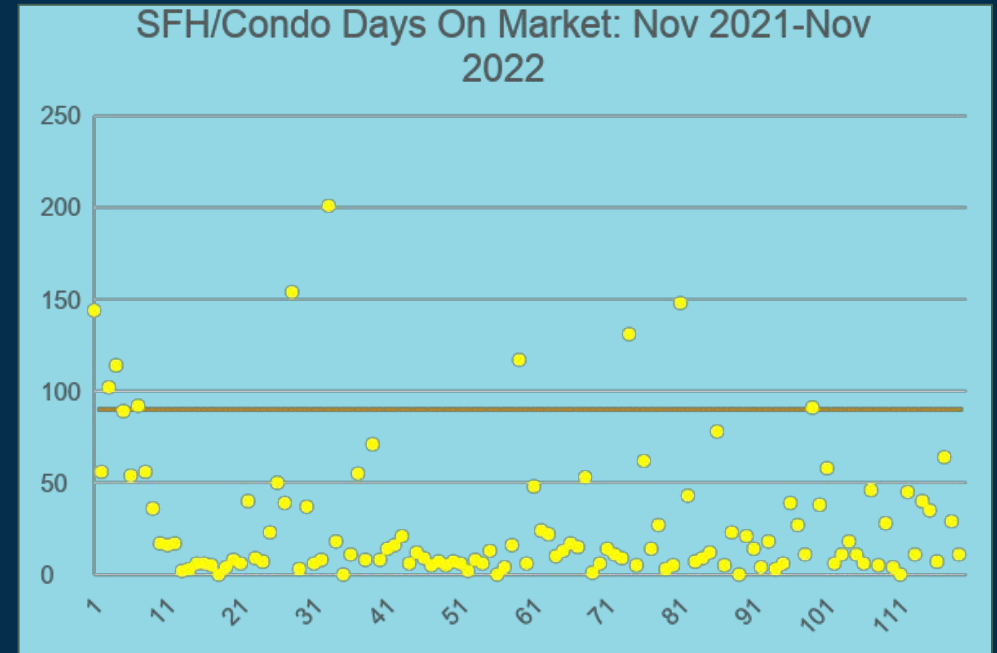
# Hechos: Tiempo de transacción

## ¿Son largos los tiempos de transacciones?

- **Hecho:** Las transacciones rápidas y los tratos fuera del mercado pueden excluir a los compradores locales.
  - La ciudad ha ajustado los tiempos varias veces para encontrar un punto medio que aún abre oportunidades

## ¿Se fijan los plazos para cada transacción?

- **Hecho:** La póliza define el tiempo máximo asignado para cada transacción. Tanto los Compradores como los Vendedores tienen la capacidad de acelerar el tiempo tomando ciertos pasos
  - Los vendedores pueden dar aviso temprano a los compradores
  - Los compradores pueden renunciar a la Primera Oferta en la marca de 15 días



Paso de Transacción (a partir de Marzo 2022)	1 unit	2-3 unit	4+ unit
Declaración de interés	15-30 días	15-30 días	15-30 días
Primera oferta	30 días	60 días	90 días
Derecho de preferencia	5 días	20 días	20 días
Cierre de la compra	30 días	90 días	120 días

# Hechos: Venta y derecho de preferencia

- **¿OPA obliga a los vendedores a vender a un grupo en particular?**

- **Hecho:** OPA protege el derecho del vendedor a elegir cuándo desea iniciar una venta y el derecho a decidir cuándo la oferta del comprador es lo suficientemente buena como para aceptarla.
  - Los vendedores conservan el derecho de aceptar la primera oferta, aceptar la oferta de un tercero o no aceptar ninguna oferta.

- **¿Cómo funciona el derecho de preferencia ("ROFR")?**

- **Hecho:** ROFR solo se puede ejecutar después de que el vendedor niega la Primera Oferta y aprueba una oferta siguiente, momento en el cual el precio casi seguro ha subido
  - ROFR solo puede ser iniciado por el vendedor cuando aprueba el precio dado por una oferta aceptable
  - En respuesta a las preocupaciones sobre ROFR, la ciudad ha establecido un límite de tiempo y un límite de precio en la aplicabilidad



# Resumen de los cambios a la ordenanza basados en los comentarios de la comunidad (desde marzo de 2022)

1. Eliminar la sección de Tasación/Evaluación por completo, no solo para viviendas unifamiliares.
2. Aclarar que la recepción de una oferta no solicitada genera un Aviso de Intención de Venta solo si el propietario tiene la intención de aceptarlo o toma alguna acción con la intención de vender la propiedad.
3. Aclarar que los Compradores Potenciales Elegibles deben presentar oportunamente una carta de interés para luego tener derecho a presentar una oferta. También deben presentar una oferta a tiempo para luego tener derecho a igualar cualquier oferta de terceros.
4. Crear una regla de margen del 15 % para que un posible comprador elegible tenga el derecho de preferencia (oferta equivalente).
5. El Concejo Municipal certificará y volverá a certificar las Organizaciones sin fines de lucro Calificadas, no el Administrador de la Ciudad. Los principios para determinar la elegibilidad sin fines de lucro están establecidos por la Ordenanza, pero los criterios se codificarán en las futuras pautas administrativas y deben ser aprobados por el Concejo Municipal.
6. Aumentar el monto del depósito de compra del contrato del 1% al 3%.
7. Aclarar que los propietarios también pueden emprender acciones legales para hacer cumplir la Ordenanza.
8. El Concejo Municipal aprobará la versión inaugural de las Directrices Administrativas. El personal buscaría la aprobación del Concejo Municipal de las Pautas Administrativas antes del 30 de junio de 2022.
9. Propiedades exentas de la Ordenanza que pertenecen a residentes de East Palo Alto.
10. Hogares en situación de emergencia exentos de la Ordenanza.
11. Separar el período de Declaración de Interés de 30 días en dos fases de 15 días cada una, lo que requiere que los Compradores Elegibles Potenciales expresen su interés en ejercer sus derechos bajo la Ordenanza dentro de los primeros 15 días después de recibir un Aviso de Intención de Venta, seguido de una Declaración de interés 15 días después (si corresponde).
12. Permitir la reducción de los plazos con el consentimiento de ambas partes en los casos en que solo haya un Comprador Elegible Potencial.
13. Acortar los plazos en general, con el objetivo de un plazo máximo de 90 días para viviendas unifamiliares, incluyendo una renuncia de derechos de 15 días en los casos en que los compradores potenciales saben que no harán una oferta.

# Discusión de grupo

- Basado en la información que acabas de escuchar, ¿qué es algo nuevo que aprendiste?
- ¿Qué preguntas aclaratorias tienes con respecto a la información que acabas de escuchar?
  - Discusión de 15 minutos
  - Anotador, por favor informe a todo el grupo.

# Preguntas Adicionales

- Manden preguntas o comentarios a [housing@cityofepa.org](mailto:housing@cityofepa.org)
- Asistan la reunión en el City Hall el 13 de junio para una discusión sobre la póliza!
- Junta del Concejo Municipal en julio (no se presentará ninguna ordenanza, solo hablarán sobre la póliza)
- Visite: [www.cityofepa.org/housing](http://www.cityofepa.org/housing)

