

Preguntas Frecuentes

Las siguientes preguntas frecuentes elaboran las respuestas a las preguntas que RCD recibió sobre el desarrollo propuesto en los últimos años. Para obtener más información, comuníquese con Gabriel Borden en gborden@rcdhousing.org.

Línea de tiempo

¿Cuándo se espera que comience la construcción del desarrollo?

Si RCD logra recibir todas las fuentes de financiación necesarias, se prevé que la construcción comience en el otoño de 2024.

Mantenimiento y Seguridad

¿Qué está haciendo RCD con respecto a las preocupaciones actuales de seguridad y mantenimiento en el sitio?

A la fecha, RCD ha instalado e implementado las siguientes medidas de seguridad y mantenimiento:

- Sistema de cámara de seguridad equipado con detección de movimiento y acompañado de comandos de ruido,
- Guardia en el lugar durante el 4 de julio y la víspera de Año Nuevo para ayudar a prevenir la actividad de fuegos artificiales.
- Luces solares con detección de movimiento,
- Barricadas de todas las entradas a edificios existentes incendiados,
- Mantenimiento semanal del sitio (retirar escombros y reparar cercas cortadas, etc.),
- Mantenimiento mensual de jardinería para eliminar riesgos de incendio,
- Eliminación de olores de edificios quemados,
- Planificación de un mural temporal para rodear edificios incendiados y reducir el deterioro, y
- Explorar la posibilidad de crear un programa y un jardín comunitario temporal en el área del lote baldío.

¿Por qué no se han demolido los edificios incendiados?

Todos los desarrollos que reciben fondos federales, como los subsidios de alquiler de vales basados en proyectos (PBV), deben someterse a un Revisión de la Ley Nacional de Política Ambiental (NEPA siglas en inglés). Dado que la Autoridad de Vivienda del Condado de Santa Clara esta condicionalmente comprometida con PBV, no se puede tomar ninguna "acción de limitación de opciones" sin correr el riesgo de perder los fondos federales (vales) hasta que la revisión de NEPA está completa. La demolición de los edificios incendiados existentes se considera una "acción de limitación de opciones" dentro de las pautas de la NEPA.

Desde la primavera de 2022, RCD ha estado trabajando diligentemente con la Ciudad de San José, que está realizando la revisión NEPA, para avanzar en la revisión siempre que sea posible. La proyección más reciente de la ciudad tenía la revisión programada para ser completado para octubre de 2023. Existen otros obstáculos potenciales relacionados con las regulaciones federales que limitan qué tipos de trabajo se puede hacer antes de ejecutar un Contrato de Pagos de Asistencia de Vivienda, y en relación con la Ciudad de San José Condiciones de Aprobación. RCD está trabajando de manera proactiva para abordar estos dos obstáculos potenciales y, al mismo tiempo, completar el objetivo de NEPA. RCD mencionado anteriormente es demoler los edificios incendiados lo más rápido que podamos siempre que obtengamos la aprobación para hacerlo.

¿Con qué frecuencia y quién mantendrá la limpieza de los futuros apartamentos y el edificio circundante?

El complejo de viviendas contará con un profesional de mantenimiento de tiempo completo, así como con un miembro del personal de limpieza de tiempo completo. En coordinación con el administrador de la propiedad y el administrador adjunto de la propiedad, serán responsables de mantener la limpieza de las áreas comunes, espacios abiertos y áreas exteriores del edificio.

Los residentes serán responsables de mantener la limpieza de su vivienda de alquiler individual. La administración de la propiedad también realiza inspecciones anuales de cada apartamento.

¿Será responsabilidad de RCD brindar seguridad en el futuro desarrollo durante la planificación, la construcción y después de que las personas se muden?

RCD se asegurará de que la propiedad esté protegida durante la planificación, la construcción y después de que los residentes se muden a sus nuevas viviendas de alquiler. Durante la construcción, RCD utiliza cámaras y guardias de seguridad para asegurar la propiedad durante los momentos en que los trabajadores no están en el sitio, incluso durante la noche, los fines de semana y todos los días festivos. Una vez en funcionamiento, el administrador de la propiedad, el asistente del administrador de la propiedad y el recepcionista serán responsables de asegurar la propiedad. RCD y nuestro socio de administración de propiedades crean un plan de seguridad y protección para cada propiedad de RCD, y cada propiedad es monitoreada con un sistema de cámaras de seguridad e iluminación exterior.

¿Quién será responsable de la vigilancia y cuál es el protocolo para la verificación de antecedentes?

El Departamento de Policía será responsable de vigilar toda actividad delictiva en el vecindario. El equipo de administración de la propiedad en el lugar cooperará con el Departamento de Policía según sea necesario para garantizar la seguridad de la propiedad y sus residentes.

Para garantizar la seguridad de cada comunidad de viviendas de RCD, RCD realiza verificaciones de antecedentes penales de todos los solicitantes adultos desde hace siete años. Los delitos graves y/o la actividad delictiva continua

y en curso son motivo de rechazo si tales delitos involucran violencia física a personas o propiedad, violencia doméstica, abuso sexual, incendio provocado, venta de narcóticos, posesión ilegal de armas, cualquier forma de asalto, allanamiento de morada, delitos relacionados con robos o drogas.

Selección del sitio

¿Cómo entró esta área/propiedad en su radar? ¿Puede explicar cómo RCD se enteró de la propiedad y decidió enfocar este proyecto allí?

Como desarrollador de viviendas asequibles sin fines de lucro con sede en el Área de la Bahía, nuestra misión es abordar la necesidad de viviendas asequibles proporcionando viviendas sostenibles de alta calidad a las familias y los vecindarios más necesitados. De acuerdo con esta misión, estamos continuamente buscando nuevos sitios de desarrollo. El personal de RCD eligió este sitio en función de su proximidad a la estación de tren ligero Virginia VTA y al centro de San José, que brindará a los residentes acceso a una variedad de servicios y oportunidades de trabajo locales y regionales. Además, debido a que este sitio está vacante y subutilizado, es un gran candidato para la reurbanización, lo que puede devolver la vitalidad a este rincón del vecindario y proporcionar viviendas asequibles muy necesarias en San José.

¿Habrá más de estos (edificios de viviendas asequibles) en el futuro de este vecindario?

RCD es uno de los múltiples desarrolladores de viviendas asequibles que están activos en San José. Si bien RCD no prevé desarrollar ningún proyecto adicional en el vecindario en este momento, el futuro desarrollo de viviendas asequibles dependerá de la disponibilidad de terrenos y fondos para viviendas asequibles.

Proceso de solicitud

¿Cuál es el proceso de solicitud?

Dos semanas antes de que el portal de solicitud previa se active, RCD comenzará a comercializar y difundir en todo Santa Condado de Clara, incluso con las oficinas de la Ciudad, el Condado y la Autoridad de Vivienda, así como numerosos servicios sociales y agencias vecinales. Durante dos semanas, la presolicitud estará disponible en línea. RCD no aceptará ningún fax, solicitudes previas enviadas por correo electrónico o entregadas en mano. Después de que se cierre el período de solicitud previa, una lotería electrónica seleccionará y clasificará a los posibles residentes, y RCD enviará las clasificaciones de la lotería a todos los solicitantes. Gestión de la propiedad de RCD socio, The John Stewart Company, evaluará a todos los solicitantes y verificará sus ingresos, así como también llevará a cabo una verificación de antecedentes y de crédito antes de que a los posibles residentes se les ofrezca una casa de alquiler. De vez en cuando, como los residentes se mudan y las casas de alquiler vuelven a estar disponibles, los solicitantes que estaban en la lista de espera durante el período inicial se contactará a la lotería electrónica y se ofrecerán casas de alquiler.

¿Cuál es el proceso de solicitud para los solicitantes sin hogar?

Aproximadamente una cuarta parte de las viviendas de alquiler se reservarán para personas que anteriormente no tenían hogar. Estos solicitantes son remitidos directamente por la Oficina de Vivienda de Apoyo del Condado de Santa Clara en asociación con la Autoridad de Vivienda del Condado de Santa Clara a través de su Programa de referencia directa para personas sin hogar crónicas. Si conoce a personas que no tienen hogar, remítalas a la Oficina de Vivienda de Apoyo:

<https://www.sccgov.org/sites/osh/ContinuumofCare/coordinated-assessment/Pages/home.aspx>

¿Son elegibles las personas indocumentadas para solicitar una casa de alquiler en la propiedad?

Sí. Los hogares de indocumentados son elegibles para solicitar una vivienda de alquiler en la nueva propiedad.

¿Tendrá la Asociación de Vecinos de Guadalupe Washington (GWNA) la oportunidad de recomendar a los residentes, con o sin vivienda, para esta propiedad?

Para cumplir con las Pautas Federales de Mercadeo de Vivienda Justa Afirmativa, los posibles residentes deben ser reclutados en una estrategia diseñada para garantizar el acceso equitativo a los apartamentos en la propiedad para todas las personas en cualquier categoría protegida por las leyes federales, estatales o locales que rigen la discriminación. Dado eso, GWNA puede alentar a los residentes a solicitar vivienda, pero las viviendas de alquiler deben estar disponibles para todos los residentes en todas las comunidades en todo el condado de San José y Santa Clara.

¿Qué organización será responsable de seleccionar y elegir a los solicitantes?

RCD y nuestra compañía de administración de propiedades, la compañía John Stewart, serán responsables de evaluar y elegir a los solicitantes a través del proceso descrito anteriormente.

¿Aceptará RCD solicitudes por escrito?

No. Solo se aceptarán solicitudes en línea. RCD se coordinará con las organizaciones comunitarias locales para garantizar el acceso a la solicitud en línea, incluyendo la Asociación de Vecinos Guadalupe-Washington, Santa María Ministerio Urbano, Caridades Católicas, The Health Trust y el Condado de Santa Clara.

¿Son elegibles las personas mayores para solicitar vivienda?

Sí. El proceso de solicitud no discriminará a ningún individuo o familia por motivos de raza, color, credo, origen nacional o étnico o ascendencia, religión, sexo, preferencia sexual, identidad de género, expresión de género, edad, discapacidad, información genética, discapacidad, estado militar, fuente de ingresos, estado civil o presencia de niños en el hogar.

¿Cómo pueden los posibles solicitantes asegurarse de que tienen toda la información necesaria para presentar la solicitud?

Antes de que el portal de solicitud previa se active, RCD se compromete a trabajar con las organizaciones comunitarias locales para garantizar que los requisitos de la solicitud se compartan por adelantado con los hogares elegibles para que los solicitantes tengan tiempo de obtener la documentación necesaria.

Límites de Renta e Ingresos / Tamaño del Hogar

¿Cuáles son los límites de alquiler e ingresos para los hogares elegibles?

Los siguientes límites de ingresos familiares se basan en los límites de ingresos y alquiler para 2023 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD *siglas en inglés*) de EE. UU. Estos límites están sujetos a ajustes anuales. Se puede encontrar más información en el sitio web de la Ciudad:

<https://www.sanjoseca.gov/home/showpublisheddocument/98136/638204322384030000>

¿La propiedad SIEMPRE será una vivienda asequible o esa designación vence después de una cierta cantidad de años?

Generalmente, la designación caduca después de unos 55 años. Sin embargo, RCD posee y opera sus viviendas asequibles a largo plazo y tiene la intención de operar esta comunidad como viviendas asequibles indefinidamente.

¿Cuál es el número mínimo y máximo de personas por tamaño de unidad?

El tamaño del hogar debe ser apropiado para el apartamento. El tamaño de la unidad para la que califica un solicitante depende del tamaño de su hogar y de cualquier necesidad especial verificable. En general, la ocupación máxima se calcula en dos personas por dormitorio, más una persona adicional. Todos los miembros del hogar, incluyendo los niños, cuentan para el número de personas permitidas.

Tamaño del dormitorio	Número mínimo de personas en el hogar	Número máximo de personas en el hogar
Estudio	1	2
1 habitación	1	3
2 habitaciones	2	5
3 habitaciones	4	7

Estacionamiento

¿Qué son los apiladores de estacionamiento? ¿Los apiladores de estacionamiento requieren un asistente para acceder a los autos?

Los apiladores de estacionamiento son semiautomáticos y no requieren un asistente. A cada propietario de automóvil se le designará un llavero que llamará al automóvil a una posición en la que el propietario pueda sacarlo del sistema de apilamiento. Se utilizarán múltiples sistemas de apilamiento de estacionamiento para permitir que varios propietarios retiren sus automóviles al mismo tiempo. Para obtener más información sobre los apiladores de automóviles: <https://cityliftparking.com/solutions/puzzle-mechanical-parking>

¿Está proporcionando estacionamiento para invitados para que las personas que vienen de visita no tengan que estacionarse en la calle?

Planeamos proporcionar estacionamiento para invitados para cuidadores y trabajadores sociales. No se prevé estacionamiento adicional para invitados en este momento.

Tráfico y Circulación

¿Cómo abordará el proyecto los impactos del tráfico en el vecindario?

Este proyecto es un desarrollo orientado al tránsito (TOD, por sus siglas en inglés), que es la creación de espacios compactos, transitables y peatonales, comunidades de uso mixto orientadas que están ubicadas cerca de tránsito de alta calidad. Se ha demostrado que los TOD reducen dependencia del manejo de automóvil personal, debido a la accesibilidad para peatones y la proximidad al transporte público. Como resultado, los impactos del tráfico en el vecindario son mucho menos que otros tipos de proyectos, ya que es más probable que los residentes caminen, anden en bicicleta y tomen el transporte público al trabajo que viajar en coche.

Además, exploraremos el potencial para proporcionar pases de tránsito a los residentes, lo que puede alentar aún más a los residentes a reducir su dependencia del manejo vehicular.

¿Qué precauciones de seguridad vial se pueden agregar en estas calles ya que aquí también hay un historial de alta velocidad y accidentes de tránsito?

La mayoría de las fuentes de financiación utilizadas para construir viviendas asequibles no permiten la financiación de mejoras fuera del sitio, como mejoras en el transporte.

Dicho esto, RCD ha tenido mucho éxito con el programa de financiación de Viviendas Asequibles y Comunidades Sostenibles (AHSC) de California, que proporciona fondos para mejoras de vivienda y transporte, incluidas mejoras para bicicletas, peatones y otras mejoras de seguridad. RCD solicitó fondos de AHSC para el desarrollo propuesto en Almaden Ave. y debe saber para el otoño de 2023 si se otorga.

RCD también puede trabajar con la comunidad para abogar por mejoras de seguridad y transporte en la oficina municipal.

¿RCD estaría abierto a cerrar el callejón con una puerta a la que solo otros residentes tienen acceso desde su propiedad u otras casas que viven en ese corredor?

No estamos seguros de que esta sea una solución viable dada la cantidad de propietarios que necesitan acceso al callejón, sin embargo; RCD se asegurará de que el área del callejón detrás de nuestro edificio esté bien iluminada y monitoreada por cámaras de seguridad. La administración de la propiedad en el sitio también se coordinará con el Departamento de Policía para garantizar que esta área esté vigilada como necesario.

Espacio abierto y áreas comunes

¿Ha habido alguna sugerencia para un jardín comunitario, o podría usarse el techo del edificio como jardín?

Si bien entendemos los beneficios de los jardines comunitarios, se determinó que no sería factible un jardín comunitario desde el punto de vista del diseño o de la gestión de la propiedad. Antes de la construcción, RCD está considerando asociarse con una organización local de jardinería urbana para proporcionar lechos de jardinería temporales y un programa en un lote actualmente vacío.

En general, la administración de la propiedad no permite espacios abiertos en la azotea de nuestras propiedades, ya que el espacio es difícil de monitorear y asegurar para el personal.

¿Quién tiene la capacidad de usar la sala comunitaria? ¿Estará abierto a los vecinos que viven en GWNA pero no en este desarrollo?

La sala comunitaria es un servicio para quienes viven en la propiedad y solo estará disponible para los residentes.

¿Podría una cocina comunitaria ser lo suficientemente grande como para que los residentes la utilicen con fines comerciales?

La cocina común propuesta no es apta para fines comerciales. Asimismo, debe estar disponible de forma general para todos los residentes. No puede ser utilizado para fines de pequeñas empresas.