

Vista Village

Vivienda de Bajo Costo para Trabajadores de North Lake Tahoe

Quienes Somos

Familia Mourelatos - Alex Mourelatos

- Dueño del terreno para Vista Village
- Dueño - Mourelatos Lakeshore Resort
- Directores de WHATT (Asociación de Viviendas de Bajo Costo para Trabajadores de Truckee Tahoe)
- Directores de NLTRA (Asociación de Resortes de N. Lake Tahoe)

Pacific West Communities, Inc. – Andrea Clark
– Promotora de Vista Village

2

Orden para esta noche

- Objetivos de la junta
- Resumen de Vista Village
- Próximos Pasos
- Historias, opiniones, reacciones

3

¿Que queremos lograr?

- Juntar los trabajadores
- Entender Vista Village
- Recibir opiniones y reacciones – escuchar su historia
- ¿Que puede hacer usted?
- Recursos disponibles

4

L. Andrea Clark

Vise Presidente – Proyectos Especiales

www.tpchousing.com

aclark@qnet.com

760-920-1162



PACIFIC WEST COMMUNITIES, INC

- PWC ha supervisado el desarrollo de más de 40 proyectos de vivienda en solo 12 años
- PWC son expertos en el desarrollo de viviendas de bajo costo en comunidades turísticas y montañosas
- PWC emplea especialistas en finanzas y en obtener permisos para edificar y construcción, trabaja con la agencia pública que ofrece viviendas de bajo costo al público y con programas de fondos del gobierno

6

Localización de Vista Village

- Terreno de 12 acres con muchos árboles
- Suficientemente grande para acomodar entre 50 – 150 viviendas para trabajadores
- Barrio puede que incluya hogares de venta tal como de alquilar,
- a precios asequibles para trabajadores

7



Etapas de diseño para Vista Village

- Actualmente decidiendo lo siguiente:
 - Cantidad de viviendas
 - Tipo de viviendas
 - Habitaciones por vivienda
- Recibiendo opiniones que ayudaran a decidir que tipo de viviendas y servicios se ofrecerán
- Trabajando con el Condado de Placer (Placer County) y la Agencia de Planificación Regional para Tahoe (Tahoe Regional Planning Agency) para recibir los permisos

9

Componentes de Vista Village

- Mezclar el tipo de viviendas
 - Apartamentos, condos, casas
- Ofrecer servicios diversos en el barrio
 - Cuido y supervisión de la propiedad por alguien quien viva ahí
 - Sala para los residentes con oficina para el supervisor, equipo de ejercicio, lugares donde se puedan juntar los inquilinos, centro de enseñanza de computadoras
 - Caminos para caminar/andar en bicicleta
 - Zonas de juegos y espacios abiertos
 - Caminos que se conectan al parque
- Mantenernos listos a otras sugerencias

10

¿Que tipo de viviendas habrán entre Vista Village?

- Apartamentos para alquilar
- Condos de venta
- Duplex y Triplex para alquilar o de venta
- Casas de venta
- (si es asequible)

11

¿Como es que viviendas bajo costo para trabajadores son asequibles?

- El alquiler mensual es establecido para que individuales y familias usen solo 30 - 40% de sus ingresos hacia su vivienda
- Precios de venta están establecidos para que hipotecas sean entre 30 – 40% de sus ingresos

Ejemplo: ingreso mensual de \$3,000
– \$3,000 X .30 = \$900 por mes
– \$3,000 X .40 = \$1,200 por mes

12

¿Quién califica para viviendas de bajo costo?

- Individuales y familias ganando menos de \$130,000 quienes no han nunca comprado casa y/o que tienen poco dinero hacia la entrada de esa compra

13



¿Porque necesitan ayuda los trabajadores?

- Precios de promedio para una casa en nuestra comunidad exceden \$600,000
 - Se pueden comprar por personas ganando \$150,000/por año con una entrada de \$70,000
- Ingresos de promedio en el Condado de Placer es \$65,400
 - Pueden pagar \$195,000 por una casa

15

Lo que pueden pagar los trabajadores

- Empleado de una escuela y contratista con 2 niños ganando \$110,000/por año
 - Pueden pagar en renta aproximadamente \$2,725/mes O una casa de \$340,000
- Un mesero soltero ganando \$19,000/por año
 - Puede pagar en renta aproximadamente \$480/mes
- Housekeeper y cocinero ganando \$35,000/por año
 - Pueden pagar en renta aproximadamente \$875/mes O una casa de \$120,000
- Supervisor de restaurante y vendedor en un tienda, con 1 niño ganando \$75,000
 - Pueden pagar en renta aproximadamente \$1,830/mes O un casa de \$235,000

16

Viviendas de alquilar entre Vista Village

- Probablemente para personas ganando 45,000/año o menos
- Alquiler para apartamentos de 2 y 3 recamaras será aproximadamente \$700 - \$1,200 por mes
- Supervisor de propiedades controlara cuantas personas viven en cada apartamento
- Gobierno requiere mantenimiento de buena calidad

17

Viviendas de alquilar entre Vista Village

Se averiguara de los inquilinos:

- Historia de crédito
- Referencias de con quien alquilan ahora
- Prueba de trabajo e ingresos
- Historia criminal
- Registro y aseguranza para su auto
- Estado legal

18

Viviendas de venta entre Vista Village

- Probablemente para personas ganando \$60,000 - \$120,000/año o menos
- Se venderán por aproximadamente \$120,000 - \$600,000
- Restricción de la Escritura – Tiene un precio máximo y limita a que tanto el valor puede aumentar

19

Viviendas de venta entre Vista Village

Se requiere que compradores:

- Obtengan hipoteca convencional
- Tengan buen crédito
- Prueben que tienen trabajo, y cuanto ganan
- Sigam reglas estrictas sobre el mantenimiento de su propiedad

20

¿Como lucen Viviendas de Bajo Costo?

Ejemplos de viviendas de bajo costo

21



FARMERSVILLE, CA



JACKSON HOLE, WYOMING



JACKSON HOLE, WYOMING

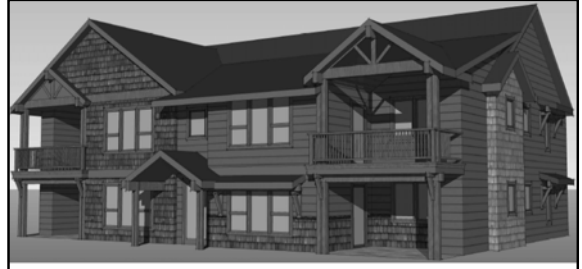




MAMMOTH LAKES, CA



Frishman Hollow - TRUCKEE



BRECKENRIDGE, CO



MAMMOTH LAKES, CA



WHISTLER, B.C.



Missoula, MT



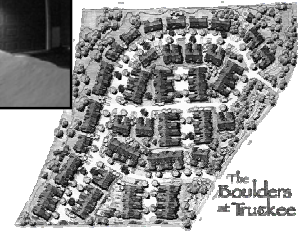
30



Frishman Hollow - TRUCKEE



The Boulders - TRUCKEE



OAKLEY, CA



Grey's Crossing - TRUCKEE



34

Whistler, B.C.



Próximos pasos para Vista Village

Haciendo el Análisis Medioambiental

Tener el Análisis Medioambiental disponible al público - Invierno 2006

Reuniones públicas cerca el Análisis Medioambiental - Primavera 2007

Proceso para permisos del Condado de Placer y da la Agencia de Planificación Regional para Tahoe - Verano 2007

36

Próximos pasos: Recursos disponibles

- WHATT – Asociación de Viviendas de Bajo Costo para Trabajadores de Truckee Tahoe
 - Apoyo, promoción
 - Servicios de viviendas
 - Educación y alcance de la comunidad
 - Lista de espera e investigación
 - Desarrollo del proyecto
- Agencia de Nuevo Desarrollo del Condado de Placer (Placer County Redevelopment Agency)
- El Centro de Recursos para las Familias de North Tahoe
- Banco Plumas Bank
- Ciudad de Truckee

37

**Recibir opiniones y reacciones –
escubar su historia**

38