

ÁREA DE PLANIFICACIÓN DE RICHARDSON BAY

AUDIENCIA PÚBLICA

FONDOS DE LA CONCESIÓN PARA DESARROLLO COMUNITARIO EN BLOQUE

Miércoles 6 de marzo de 2013

7:00 p.m.

Marguerita C. Johnson Senior Center, Sala Multiusos
640 Drake Avenue, Ciudad de Marin

A G E N D A

1. Informe del Personal de la Concesión para Desarrollo Comunitario en Bloque (CDBG): Recomendaciones para Fondos del Proyecto
2. Comentarios del Público sobre las Propuestas de Proyectos de CDBG
 - A. Proyectos de Vivienda
 - B. Proyectos de Capital
 - C. Proyectos de Servicios Públicos
3. Acción por el Comité del Área Local de Richardson Bay: Recomendaciones para el Comité de Establecimiento de Prioridades de Todo el Condado para los Proyectos del Área de Planificación
 - A. Proyectos de Vivienda
 - B. Proyectos de Capital
 - C. Proyectos de Servicios Públicos
4. Tiempo dedicado para los comentarios del público sobre asuntos que no están en el orden del día

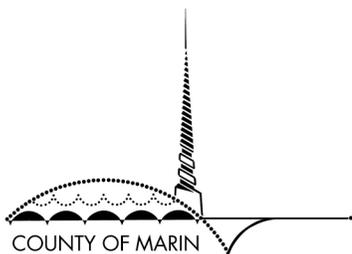
Audiencias futuras

21 de marzo	Comité de Establecimiento de Prioridades de Todo el Condado (Proyectos de Vivienda de Todo el Condado de CDBG, Proyectos del Programa HOME, y Ratificación de las Recomendaciones del Área de Planificación de CDBG) Cámaras del Consejo de Supervisores Marin County Civic Center, Sala 330 3501 Civic Center Drive, San Rafael	7:00 p.m.
7 de mayo	Consejo de Supervisores del Condado de Marin Cámaras del Consejo de Supervisores Marin County Civic Center, Sala 330 3501 Civic Center Drive, San Rafael	(hora por determinarse)

Si tiene preguntas sobre las audiencias públicas, por favor llame a Roy Bateman al 473-6698 en la Agencia de Desarrollo Comunitario del Condado de Marin. Las personas que utilizan dispositivos TTY pueden comunicarse con nosotros al 473-3232 (TTY) o mediante el Servicio California Relay al 711. En consideración de las personas con sensibilidad ambiental, favor de no usar perfume ni otras fragancias. A solicitud, hay disponibilidad de interpretación en lenguaje de señas y traducciones a otros idiomas que no sean el inglés. Por favor llame a nuestra oficina al 473-6279, al menos con 3 días por anticipado de la audiencia pública a la que desea asistir si necesita traducción a otro idioma, un intérprete de lenguaje de señas, un dispositivo de asistencia auditiva u otro ajuste razonable. Llame a Golden Gate Transit (455-2000, 711 TDD) para obtener información sobre el transporte público.



El Plan Consolidado, los Planes Anuales de Acción, los Reportes Anuales Consolidados de Evaluación y Desempeño, los registros referentes al uso en el pasado de la Concesión para Desarrollo Comunitario en Bloque, el Programa de Alianzas de Inversión HOME, y los fondos del Programa de Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA, la Política de Derechos Civiles, el Plan de Asistencia de Reubicación y Antidesplazamiento Residencial, la Política contra la Discriminación, y los archivos del programa están disponibles en la Agencia de Desarrollo Comunitario del Condado de Marin, 899 Northgate Drive, Sala 408, San Rafael, California. Las copias de los documentos están disponibles en formatos accesibles, bajo solicitud.



INFORME DE PERSONAL

PARA: COMITÉ DEL ÁREA LOCAL DE RICHARDSON BAY

DE: Roy Bateman

ASUNTO: Recomendaciones para Fondos 2013-14
Propuestas para la Concesión de Desarrollo Comunitario en Bloque (CDBG)

FECHA: 27 de febrero de 2013

A continuación se presentan las recomendaciones del personal de la Concesión de Desarrollo Comunitario en Bloque para el financiamiento de proyectos en el Área de Planificación de Richardson Bay. Estas recomendaciones serán presentadas y consideradas en la audiencia para el público del Área de Richardson Bay el miércoles 6 de marzo de 2013 a las 7:00 p.m., en el Marguerita C. Jonson Senior Center, Sala de Usos Múltiples, 640 Drake Avenue, Ciudad de Marin.

Confiscación de fondos federales

La Ley de Control de Presupuesto de 2011 requiere recortes generales en los programas federales a discreción a menos de que el Congreso sea capaz de acordar un plan alternativo. Si el Congreso no hacía nada, se esperaba que la confiscación de fondos de programas federales a discreción resultara en un recorte del 8% en CDBG y HOME para el 1 de enero de 2013. H.R. 8, aprobada por la Cámara de Representantes el 1 de enero, retrasó la confiscación hasta el 1 de marzo, dando al Congreso más tiempo de acordar una alternativa al "abismo fiscal" predeterminado. Dependiendo de si el Congreso puede o no llegar a un acuerdo, de qué programas decida el Congreso proteger de los recortes, de si se planifican ingresos adicionales, y de qué tanto se permita aumentar el déficit, esto pudiera resultar en cero recortes para CDBG y HOME, o cortes por debajo o por encima del 8%.

Debido al estancamiento del debate sobre el presupuesto federal, el HUD no ha podido proporcionarnos las estimaciones de nuestras cantidades de concesión para el año del programa 2013-14. Sin embargo, hay una posibilidad importante de que las confiscaciones automáticas comiencen el 1 de marzo, lo cual resultaría en una reducción del 8% en los fondos para CDBG y HOME. Si el Congreso logra acordar una alternativa a las confiscaciones, el impacto sobre CDBG y HOME pudiera ser positivo o negativo. Por ejemplo, el Congreso pudiera acordar una exención a la milicia en los recortes de presupuesto, pero hacer más recortes a los "programas a discreción que no son de defensa",

como CDBG y HOME, con el fin de equilibrar el presupuesto. El año pasado, Marin recibió una asignación de CDGB por \$1,166,041 y una asignación de HOME por \$595,350. Nuestra mejor estimación es que las asignaciones de concesión de HOME y CDBG del Condado de Marin para el año del programa 2013-14 serán un 8% menores que las del año pasado, lo cual resultará en una concesión aproximada de CDBG de \$1,072,758 dólares y una concesión aproximada de HOME de \$547,722 dólares. Las recomendaciones en este informe del personal se basan en esas estimaciones.

Tendencias en los Programas CDBG y HOME

A nivel nacional, la tendencia más importante en los Programas CDBG y HOME es la disminución de fondos. Menos dinero significa un menor impacto, y a menos que otras fuentes de fondos llenen la brecha, esto significa menos o más pequeños proyectos. Junto con la disminución de asignaciones de concesiones, la cantidad que el HUD permite para gastos administrativos también se está contrayendo. La cantidad que el HUD permite para administración ya no es suficiente para cubrir los costos administrativos de CDBG del Condado.

Mientras tanto, el HUD requiere mayor documentación para nuestros proyectos, en parte debido a que el Congreso se debate entre si CDBG y HOME son dignas de apoyo, y en parte debido a que es fácil agregar campos de datos adicionales al sistema de cómputo de HUD. El HUD utiliza cada vez más su sistema de cómputo como una herramienta de monitoreo y supervisión, haciendo cada vez más riesgoso financiar proyectos que pudieran no generar estadísticas benéficas. El énfasis cada vez mayor en la rendición de cuentas incentiva cada vez menos la toma de riesgos. En un sistema en el que el HUD exige la reposición de fondos anticipados para proyectos que fallan, se vuelve más riesgoso financiar a un patrocinador no experimentado en proyectos o proporcionar los fondos iniciales para una idea nueva importante.

A nivel local, ha habido un énfasis cada vez mayor en la extensión hasta la que las minorías étnicas y raciales son atendidas por proyectos potenciales, y la calidad de cada plan de mercadotecnia afirmativa del patrocinador del proyecto. (La mercadotecnia afirmativa es un proceso mediante el cual una organización determina qué grupos étnicos y raciales tienen menos probabilidades de solicitar sus servicios, seguido de esfuerzos de mercadotecnia para alcanzar a dichos grupos "con menos probabilidades de solicitar").

Fechas límite de gastos

La capacidad de gastar los fondos rápidamente se ha vuelto cada vez más importante. Debido a la presión del Congreso, el HUD se está haciendo más agresivo en cuanto a retirar los fondos de CDBG de las comunidades que no los pueden gastar lo suficientemente rápido. El HUD impone sanciones si, para la fecha anual de prueba a finales de abril, una comunidad tiene fondos de CDBG no gastados que excedan 1.5 veces su cantidad anual de la concesión de CDBG. Por lo general estamos muy cerca del límite permisible de fondos no gastados. Al disminuir la concesión de CDBG, la cantidad de fondos no gastados que se nos permite retener también disminuye. Por lo tanto, debemos ser cuidadosos de destinar los fondos de CDBG a proyectos que ya están listos para avanzar.

Gastos administrativos con probabilidades de exceder el límite

Se está haciendo más desafiante operar el programa de CDBG dentro del permiso administrativo establecido por las regulaciones. Las regulaciones de CDBG limitan los gastos administrativos a un 20% de los fondos disponibles. La siguiente lista muestra la tendencia en el porcentaje de los fondos de CDBG gastados para administración en años recientes:

Año fiscal	Porcentaje de los Fondos de CDBG Gastados para Administración
1999-2000	12.97%
2000-01	15.86%
2001-02	17.57%
2002-03	13.21%
2003-04	11.09%
2004-05	13.09%
2005-06	15.13%
2006-07	16.62%
2007-08	19.50%
2008-09	16.74%
2009-10	19.87%
2010-11	20.00%*
2011-12	18.74%

*La entrada de 2010-2011 incluye \$65,500 registrados como una obligación no liquidada para la responsabilidad acumulada para los beneficios de salud de futuros jubilados, lo cual tiene el efecto de reducir nuestro porcentaje administrativo en el futuro.

Los requerimientos regulatorios, de supervisión y administrativos del gobierno federal han ido en aumento. El Congreso desea una mayor contabilidad y un mejor registro, y al mejorar el HUD su sistema de cómputo, se nos pide proporcionar a ese sistema más información. Los cambios en los estándares de contabilidad del gobierno y en los sistemas de contabilidad requieren un trabajo más complejo para garantizar que las transacciones se publiquen de forma correcta, casi duplicando nuestro costo de los servicios de contabilidad. Necesitamos contribuir con nuestra parte del costo para crear una reserva para los beneficios de salud de los jubilados. El Programa de CDBG ha reducido las horas del personal, lo que reduce el personal de 3 a 2.4 empleados de tiempo completo, lo cual ha reducido los costos pero no afecta la carga de trabajo. Una forma de reducir la carga de trabajo administrativo para que se ajuste a la reducción del horario del personal sería reducir el número de proyectos que tenemos que administrar. Si reducimos el número de proyectos, reduciríamos el número de contratos de proyectos, de reportes de supervisión de proyectos, procesamiento de facturas y contabilidad, así que nuestra carga de trabajo se ajustaría a nuestro nivel reducido de personal.

Hay ciertos costos fijos de supervisión de proyectos pasados, reporte y cumplimiento de HUD. No hay indicaciones de que el Congreso o el HUD reducirán los requerimientos administrativos que imponen a las entes locales. También hay costos variables por la administración de contratos, reportes, procesamiento de facturas y contabilidad, los cuales dependen en gran medida del número y la complejidad de los proyectos que financiamos.

Las regulaciones del programa CDBG nos permiten gastar un 20% de los fondos disponibles de la concesión para costos administrativos (incluyendo personal, renta, gastos generales y gastos de oficina). Con base en este modelo, los fondos disponibles de la concesión incluyen también las ganancias ("ingresos del programa") recibidas de proyectos anteriores, como los pagos de préstamos hechos por el Programa de Préstamos para Rehabilitación y pagos en conjunto con la venta de propiedades que fueron compradas o mejoradas con fondos de CDBG.

Esperamos que lo permitido para administración de la concesión CDBG no cubrirá los costos totales de la administración de CDBG este año. Debido a que el componente de ingresos del programa del modelo varía cada año, es difícil predecir el déficit administrativo. Esperamos que el rango estará entre los \$3,000 y los \$49,000 dólares, con el valor más probable de un aproximado de \$33,000. Debido a que el programa CDBG es operado por el Condado, el Condado es el único responsable de este riesgo financiero y tendría que absorber cualquier gasto que lo supere.

Reducir el número general de proyectos

Durante los últimos 12 años, el número de proyectos de CDBG financiados cada año ha fluctuado entre 36 y 52 proyectos por año. El año pasado, Marin financió 30 proyectos de CDBG.

Esto no redujo los gastos administrativos hasta el punto en el que pudieran ser cubiertos por el límite permisible para lo administrativo proporcionado por la concesión. Los costos administrativos no son estrictamente proporcionales al número de proyectos, en parte debido a que hay un costo fijo para cumplir con los requerimientos de reporte y planificación de HUD. Con el fin de equilibrar los costos administrativos reales de CDBG con lo permisible para administración proporcionado por el CDBG, quizá tengamos que reducir el número de proyectos nuevamente.

En su junta del 16 de febrero de 2012, el Comité de Establecimiento de Prioridades de Todo el Condado de CDBG estableció una meta para reducir el número de proyectos de CDBG de 38 a 27, instruyó al personal del Condado a que hiciera todos los esfuerzos razonables en sus recomendaciones de presupuesto para lograr esa meta, y pidió a todas las Áreas de Planificación que se unieran a este difícil proceso.

Recomendaciones para Richardson Bay

Las recomendaciones al personal para el uso de los fondos del Área de Planificación de CDBG de Richardson Bay se muestran en la tabla de la página 9.

Debido a la incertidumbre sobre el presupuesto federal, debemos esperar que la cantidad final de la concesión para el Condado de Marin variará de nuestra estimación, y eso afectaría la asignación de CDBG para Richardson Bay. Para evitar la necesidad de una audiencia adicional, el personal recomienda que las cantidades de la concesión establecidas en la Audiencia de Área Local de Richardson Bay sean sujetas a revisión cuando el HUD anuncie la asignación de CDBG

para el Condado. En ese momento el personal volvería a calcular las cantidades disponibles para cada área de planificación y para cada categoría de actividad. Hasta el punto en el que se necesiten recortes o haya disponibilidad de fondos adicionales, el personal ajustaría las cantidades preliminares del proyecto, de forma que las cantidades finales de financiamiento sean proporcionales a las cantidades aprobadas por la audiencia de Richardson Bay. Cuando sea factible, el personal redondearía los números a cientos de dólares. Si hay fondos adicionales disponibles, el ajuste se limitaría para que ningún proyecto reciba más de la cantidad que el patrocinador solicitó.

La tabla de la página 9 enumera todas las solicitudes recibidas y la cantidad que el personal recomienda para cada proyecto, así como alguna información adicional sobre el impacto en oportunidades equitativas de cada propuesta. En vista de los compromisos que el Condado ha hecho con el Plan de Implementación para este Análisis de Impedimentos para una Elección Justa de Vivienda, incluimos la información sobre la extensión hasta la que las minorías étnicas y raciales están siendo atendidas por proyectos potenciales, y las calificaciones de los planes de mercadotecnia afirmativa de cada solicitante. La mercadotecnia afirmativa es un proceso mediante el cual una organización analiza qué grupos étnicos y raciales tienen menos probabilidades de solicitar sus servicios, seguido de esfuerzos de mercadotecnia para alcanzar a dichos grupos "con menos probabilidades de solicitar". (Favor de observar que los lineamientos federales reconocen el ser hispanico como una etnia, no como una raza.)

Para proyectos que previamente han recibido fondos de CDBG, hemos incluido el porcentaje de clientes que son minorías raciales y el porcentaje de clientes que son hispanicos, con base en los informes que los patrocinadores han presentado previamente. Para las nuevas propuestas, las no financiados previamente por CDBG, no reportamos esta información, y hemos puesto "nuevo" en las columnas de datos.

Para todas las propuestas hemos incluido la evaluación del personal de la respuesta del patrocinador a la pregunta sobre mercadotecnia afirmativa en la solicitud de CDBG. Una calificación de "A" indica que el solicitante analizó qué grupos raciales y étnicos tienen menos probabilidades de solicitar su proyecto, y estableció claramente cómo ellos comercializarían su proyecto específicamente entre los grupos "con menos probabilidades de solicitar". Una calificación de "B" indica que el solicitante respondió la pregunta, pero no fue lo suficientemente específico en su análisis de qué grupos raciales o étnicos tienen menos probabilidades de solicitar, fue muy general en sus actividades propuestas de mercadotecnia afirmativa, o propuso acciones débiles de mercadotecnia afirmativa. Una calificación de "C" indica que un solicitante no respondió la pregunta. En algunos casos, la calidad de la respuesta de un solicitante a la pregunta sobre la mercadotecnia afirmativa es muy distinta al desempeño real en la mercadotecnia afirmativa. También es posible que un proyecto sea muy eficaz para atender a un grupo de minoría en particular pero que sea menos eficaz para la mercadotecnia afirmativa de sus servicios para otros grupos demográficos.

Reprogramación de fondos previamente asignados

En su junta de enero de 1992, el Comité de Asignación de Prioridades de CDBG decidió que los saldos no gastados de CDBG asignados para proyectos hace más de dos años, se debían considerar para reasignación ("reprogramación") para otros proyectos que pudieran tener una mayor necesidad de los fondos. En cumplimiento con esta política, el personal de CDBG ha enviado los avisos obligatorios de 30 días a todos los patrocinadores de proyectos con fondos de CDBG que les fueron asignados hace dos años o más, así como a todos los proyectos más nuevos que se han estado moviendo lentamente, de forma que el Comité tenga la opción de reprogramar estos fondos. Este año, hubo dos proyectos con saldos no gastados desde hace más de dos años dentro del Área de Planificación de Richardson Bay.

Gates Cooperative (Gates Cooperative, Autoridad de Vivienda del Condado de Marin, y EAH Inc.)

(1985-86)	\$24,824.89
(1986-87)	28,636.00
(1987-88)	15,000.00
(1988-89)	9,000.00
(1989-90)	500.00
(1990-91)	1,250.00
(1992-93)	10,000.00
(1993-94)	21,692.00
(1994-95)	15,000.00
(1996-97)	17,300.00
(1997-98)	27,007.00
(2004-05)	22,000.00
(2005-06)	47,558.00
(2008-09)	18,809.00
(2009-10)	51,200.00
(2010-11)	21,200.00
TOTAL	\$330,976.89

La Gates Cooperative es una comunidad de barcos que sirven como vivienda para personas de bajos ingresos, ubicada en Waldo Point Harbor, al norte de Sausalito. Se están reteniendo los fondos de CDBG para el uso de los residentes de la Gates Cooperative para la rehabilitación de botes individuales con el fin de hacer que cumplan con los estándares del código, de forma que califiquen para permanecer en el nuevo proyecto de Waldo Point Harbor. Se ha finalizado un proceso muy largo de aprobación de planificación para Waldo Point Harbor y ha comenzado la rehabilitación de la Gates Cooperative. Por lo tanto, el personal recomienda que la asignación de CDBG para Richardson Bay destinada a la Gates Cooperative se conserve para este proyecto.

Hay que tener en cuenta que las cantidades que figuran en la tabla anterior se limitan a las asignaciones de CDBG para la Gates Cooperative del componente Área de Planificación de

PÁGINA

Richardson Bay del CDBG. También hay asignaciones para la Gates Cooperative del componente de Vivienda para Todo el Condado de CDBG. El 26 de febrero de 2013, \$100,000 dólares de los fondos de Vivienda para Todo el Condado de CDBG fueron reprogramados de la Gates Cooperative al proyecto de rampas para banquetas de San Rafael con el fin de ayudarnos cumplir con la cuota de gastos oportunos anuales de abril. La Ciudad de San Rafael regresará los \$100,000 dólares a la Gates Cooperative más adelante en el proceso de audiencia de 2013-14. Incluyendo los \$100,000 dólares de los fondos reprogramados, el total combinado de fondos de CDBG que se están reteniendo para la Gates Cooperative de los componentes de Vivienda de Todo el Condado y de Richardson Bay, es de \$629,499.89 en total.

Galilee Harbor (Asociación Comunitaria Galilee Harbor)

(2011-12)	\$2,760.35
(2012-13)	58,762.00
TOTAL	\$61,522.35

La Asociación Comunitaria Galilee Harbor ha reubicado de forma exitosa la comunidad de barcos que sirven como vivienda consistente de 38 botes a un sitio permanente en un puerto sobre el litoral de Sausalito. Más del 90% de los residentes de Galilee Harbor tienen bajos ingresos, y este proyecto representa una oportunidad única de preservar las viviendas asequibles mientras se conserva el carácter del litoral trabajador. Debido a que este proyecto está avanzando bien, el personal recomienda que la asignación para Richardson Bay de CDBG destinada para Galilee Harbor se conserve para este proyecto. (Ver más detalles en la página 9.)

Observar que las cantidades enlistadas en la tabla anterior se limitan a las asignaciones de CDBG para Galilee Harbor del componente Área de Planificación de Richardson Bay del CDBG. También hay asignaciones para Galilee Harbor del componente de Vivienda para Todo el Condado de CDBG. El total combinado de fondos de CDBG que se están reteniendo para Galilee Harbor de los componentes de Vivienda de Todo el Condado y de Richardson Bay, es de \$79,139.84 totales.

Old Mill Commons (Fundación de Vivienda Interreligiosa)

En 2004, la Fundación de Vivienda Interreligiosa utilizó \$19,880.48 dólares en fondos de CDBG para el desarrollo propuesto de Old Mill Commons, diez unidades de vivienda de renta desarrolladas de forma interna en el centro de Mill Valley. Sin embargo, los costos estimados de desarrollo eran muy altos, y el patrocinador decidió a fin de cuentas no seguir con el proyecto de Old Mill Commons. El año pasado, la Fundación de Viviendas Interreligiosas, ahora afiliada a Viviendas de EAH, refinanció los \$19,880.48 para el programa de CDBG. Debido a que la asignación original a Old Mill Commons fue enteramente de los fondos de Área de Planificación de Richardson Bay, los fondos devueltos están disponibles para una reasignación a los fondos de Richardson Bay. El personal recomienda que estos fondos se asignen a:

Galilee Harbor	\$19,880.48
----------------	-------------

TIPO	PROYECTO#	NOMBRE DEL PROYECTO	Si ha sido financiado antes, datos se reportan:		Calidad del plan de mercadotecnia afirmativa	SOLICITUD	Nuevos fondos recomendados	Fondos reprogramados
			% Minorías Raciales	% Hispanos				
					A-Excelente; B-Responsivo; C-No-Responsivo			
Vivienda	RH - 1	Galilee Harbor-rehabilitación	16%	3%	A	\$139,912	\$40,000	\$19,880
	RH -2	Gates Cooperative	5%	5%	B	\$317,516	\$0	
	RH -3	Programa de Préstamos para rehabilitación	11%	22%	A	\$45,000	\$0	
						\$502,428	\$40,000	\$19,880
Capital	RC - 1	Programa Manzanita de Aprendizaje Extendido - Patio de juegos Imagination	Nuevo	Nuevo	B	\$5,600	\$0	
	RC -2	Marin City CDC- rehabilitación de oficinas	N/A	N/A	C	\$29,752	\$12,438	
						\$35,352	\$12,438	\$0
Servicio Público	RS - 1	Servicios legales Family Law	14%	39%	A	\$4,000	\$0	
	RS -2	Programa de mentoría para jóvenes de alto riesgo	Nuevo	Nuevo	A	\$5,000	\$0	
	RS -3	Servicios de la red Marin Brain Injury Network	9%	3%	A	\$1,500	\$0	
	RS -4	Marin Learning Center, Servicios terapéuticos	35%	60%	B	\$20,000	\$11,067	
	RS -5	Performing Stars	53%	40%	B	\$10,000	\$10,000	
	RS -6	Bancos de alimentos de San Francisco y Marin	11%	63%	A	\$9,500	\$0	
	RS - 7	Becas de Senior Access	5%	0%	A	\$7,000	\$1,500	
	RS - 8	Asistencia técnica para la pequeña empresa	Nuevo	Nuevo	B	\$7,000	\$0	
	RS - 9	Programas de vivienda de transición – fondos	Nuevo	Nuevo	A	\$3,292	\$0	
	RS - 10	WISE Choices for Girls	Nuevo	Nuevo	C	\$12,000	\$0	
						\$79,292	\$22,567	\$0
Condado de Marin, Censo de 2010			14%	16%	TOTAL	\$617,072	\$75,005	\$19,880
Total disponible para el área de planificación							\$75,0051	

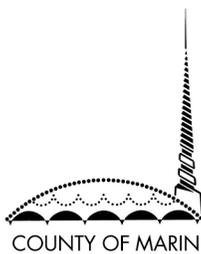
Fondos máximos disponibles para Servicios Públicos

\$22,567

Fondos mínimos necesarios para la Vivienda (La política del Condado requiere que cada área de planificación destine al menos el 30% de sus fondos para vivienda).

\$22,502

NOTA: Si no resulta viable financiar los gastos de operación del Programa de Préstamos para la Rehabilitación mediante la transferencia de fondos de su Fondo de Créditos Revolventes, entonces la cantidad recomendada de fondos reprogramados para Galilee Harbor se reduciría en \$ 17,501 y \$ 17,501 se recomendaría para el Programa de Préstamos para Rehabilitación.



PROYECTOS DE VIVIENDA

1. Galilee Harbor (Asociación Comunitaria Galilee Harbor)

La Asociación Comunitaria Galilee Harbor busca fondos para la finalización de un proyecto importante que ha permitido a la comunidad de barcos que sirven como vivienda de Galilee Harbor reubicar a sus 38 botes a un sitio permanente en el puerto del litoral de Sausalito. Más del 90% de los residentes de Galilee Harbor tienen bajos ingresos, y este proyecto representa una oportunidad única de preservar las viviendas asequibles mientras se conserva el carácter del litoral trabajador. En noviembre de 1995, la Comisión para el Desarrollo y Conservación de la Bahía (BCDC) aprobó un acuerdo contractual con Galilee Harbor que ha permitido que el proyecto avance. Los términos de este acuerdo contractual con BCDC requieren que Galilee Harbor realice mejoras públicas (incluyendo un área de aparcamiento, trayectorias de acceso público, áreas verdes, muelles, una rampa de acceso para sillas de ruedas y conexiones a servicios públicos).

En 1997, con ayuda de CDBG, Galilee Harbor compró la última parte de su sitio. En 1999, Galilee Harbor finalizó el dragado y la excavación en la preparación para la instalación de los nuevos muelles. En 2001, se finalizó la remediación tóxica, y se construyó una parte del lote de aparcamiento para los residentes. En 2003, se construyeron nuevos muelles y conexiones de drenaje. En 2004, muchos botes se conectaron al drenaje, se finalizaron baños, se instaló un sistema de irrigación, se instalaron mesas de picnic y bancas en el área de acceso público, y las casas piloto históricas de Issaquah Ferry se movieron a la entrada del puerto principal de Galilee Harbor. En 2005, se retiraron pilas de concreto del área del muelle para lanchas. En 2006, Galilee hizo subterráneo el servicio eléctrico para el puerto. En 2007, Galilee hizo mejoras de áreas verdes, puso cajas a los registros de drenaje, reemplazó los pisos de madera de las casas piloto, instaló una rampa en el muelle de lanchas, estableció un fondo de créditos revolventes para ayudar a los residentes a conectarse al sistema de drenaje, reemplazó el techo del edificio en el que se ubican las máquinas lavadoras de ropa, los escusados y las duchas, y agregó barandales a la rampa de acceso para discapacitados en ese edificio. En 2011, Galilee instaló una rampa flotante para sillas de ruedas con el fin de dar acceso al muelle. En 2012, Galilee expandió sus instalaciones de baños para cumplir con los estándares actuales de accesibilidad para sillas de ruedas.

Los fondos recomendados se utilizarían para la siguiente fase de mejoras, incluyendo la instalación de pavimento para tapar un área del litoral que había sido contaminada con combustible diesel, fluidos hidráulicos y metales pesados. La pavimentación con asfalto pudiera reemplazar un recubrimiento temporal y cumplir con los estándares ambientales del estado. Galilee Harbor también está obligado a tener un lugar cerrado para la basura, con techo y sistema de irrigadores antiincendios. Galilee Harbor también necesita

comenzar a preparar su solicitud para BCDC con el fin de renovar sus permisos, los cuales de otra forma vencerían en 2016.

Al prevenir el desplazamiento de los residentes actuales de bajos ingresos, Galilee Harbor retendrá la diversidad económica y el histórico litoral trabajador en un área con costos de vivienda extremadamente altos.

Análisis de Oportunidades Equitativas: Las minorías raciales están bien representadas entre los beneficiarios de este programa. Los hispanicos no están bien representados en comparación con su proporción dentro de la población de Marin. La propuesta de mercadotecnia afirmativa del patrocinador es excelente (de calificación A).

2. Programa de Préstamos para Rehabilitación (Autoridad de Viviendas de Marin)

Existe una necesidad continua de préstamos para rehabilitación para los propietarios de hogares de bajos ingresos en el área de Richardson Bay. En los últimos treinta y siete años, la Autoridad de Viviendas ha hecho 134 préstamos para rehabilitación por un total de más de \$2.3 millones de dólares en el área de Richardson Bay. El programa opera en todo el condado. Los préstamos se ponen a disposición de propietarios de hogares monofamiliares para corregir condiciones de vivienda que estén por debajo del estándar, para eliminar peligros de seguridad y salud, para crear unidades dentro de una casa existente cuando lo permitan las ordenanzas locales, para rehabilitación de botes que sirven como vivienda en puertos con embarcaderos aprobados, y para hogares móviles ubicados dentro de un parque de hogares móviles. Los préstamos nuevos van desde los \$5,000 hasta un límite normal de \$35,000, con un promedio de \$25,000. Los términos del préstamos se establecen de acuerdo con la situación de quien recibe el préstamo. El programa ofrece préstamos amortizados, préstamos con sólo intereses y préstamos con pagos diferidos (sin pagos hasta que la propiedad sea transferida). Ahora los préstamos se hacen con una tasa de interés del 5%.

Hace dieciocho años, en respuesta a una política local que limitaba el número de proyectos de CDBG, la Autoridad de Viviendas expandió el alcance de este programa para incluir hogares grupales operados por organizaciones sin fines de lucro que atendían a poblaciones especiales. El programa ofrece a los hogares grupales préstamos amortizados con un 3% de interés, sin pagos hasta que el uso del hogar o el propietario de la misma cambie. Esto ha permitido que el programa de CDBG siga ayudando con la rehabilitación de hogares grupales mientras se reduce la carga administrativa para la oficina de CDBG. La participación de la Autoridad de Viviendas como intermediario además da a los hogares grupales el beneficio del conocimiento que el personal de la Autoridad de Viviendas tiene como experto en rehabilitación.

La Gates Cooperative es una comunidad de barcos que sirven como vivienda para personas de bajos ingresos, ubicada en Waldo Point Harbor, al norte de Sausalito. Se ha

finalizado un proceso muy largo de aprobación de planificación para Waldo Point Harbor y ha comenzado la rehabilitación de la Gates Cooperative.

El Comité de Establecimiento de Prioridades ha designado al Programa de Préstamos para Rehabilitación para que ayude a los miembros de la Gates Cooperative a que mejoren sus botes para que cumplan con los estándares, de forma que puedan calificar para los embarcaderos en el nuevo Waldo Point Harbor. El personal del Programa de Préstamos para Rehabilitación ha estado trabajando de cerca con la Gates Cooperative y con EAH, Inc. para planificar cuidadosamente los detalles de la rehabilitación de los botes que sirven como vivienda para la Gates Cooperative. Durante los próximos tres años, el Programa de Préstamos para Rehabilitación dedicará mucha de su atención a la rehabilitación de los botes que sirven como vivienda en Gates. Durante el periodo de rehabilitación de Gates, el Programa seguirá su trabajo con casas monofamiliares y hogares grupales, aunque posiblemente a un ritmo limitado.

Las asignaciones anuales de fondos de CDBG se utilizan para el costo del personal y otros gastos de operación del Programa de Préstamos para Rehabilitación. Los préstamos del programa se financian de un fondo de créditos revolventes. Las ganancias de los pagos mensuales de los préstamos y de los préstamos totalmente pagados se espera que sean de un total de \$350,000 dólares en ingresos para el programa para el año del programa 2013-14, y se agregarán al fondo de créditos revolventes y se utilizarán para hacer préstamos adicionales.

Normalmente, el Área de Planificación de Richardson Bay contribuye para el costo de todo el condado de los gastos de operación del Programa de Préstamos para Rehabilitación. Sin embargo, el personal de CDBG está explorando la posibilidad de financiar los gastos de operación para el Programa de Préstamos para Rehabilitación al (1) liquidar una reserva de CDBG para la reasignación de beneficios que ya no se necesitan, y (2) transferir fondos del Fondo de Créditos Revolventes a su cuenta de gastos de operación. Si ambas estrategias resultan ser factibles, Richardson Bay y otras áreas de planificación pudieran disfrutar de unas "vacaciones" temporales de los fondos del Programa de Préstamos para Rehabilitación. Sin embargo, la contabilidad y los asuntos regulatorios se deben resolver para hacer factible el traspaso de dinero del Fondo de Créditos Revolventes a la cuenta de gastos de operación. Si estos asuntos no se pueden resolver, entonces el personal de CDBG solicitaría una contribución de "parte justa" de \$17,501 dólares de la asignación de CDBG para Richardson Bay, y el personal de CDBG recomendaría que la asignación de los fondos reprogramados para Galilee Harbor se reduzcan en \$17,501 dólares con el fin de proporcionar \$17,501 dólares para el Programa de Préstamos para Rehabilitación. Se debe observar que la transferencia de fondos del Fondo de Créditos Revolventes para cubrir los gastos de operación para el programa es una estrategia a corto plazo, y que la continuación del Programa de Préstamos para Rehabilitación requerirá de contribuciones anuales en los próximos años.

Análisis de Oportunidades Equitativas: Las minorías raciales están mal representadas entre los beneficiarios del programa, e parte debido a que las minorías raciales está mal

representadas entre los propietarios de los hogares y los adultos mayores. Una gran parte de los beneficiarios del programa son propietarios de hogares que son adultos mayores. La propuesta de mercadotecnia afirmativa del patrocinador es excelente (de calificación A).

Galilee Harbor ha sido un proyecto de CDBG durante 30 años, y es importante que las mejoras requeridas como condiciones de sus permisos de BCDC finalicen antes de que busque renovar dichos permisos.

La Gates Cooperative, una comunidad de botes que sirven como vivienda descrita en la página 6 de este informe, busca fondos adicionales de CDBG para la rehabilitación de sus botes. Después de muchos años de espera, el propietario de Waldo Point Harbor ha obtenido la aprobación del Condado, haciendo posible que los residentes de la Gates Cooperative reciban los permisos para mejorar su botes y hacer que estén dentro de los estándares del código. La buena noticia es que el costo total de la rehabilitación probablemente es menor al esperado. Actualmente están en marcha las inspecciones, y pronto debe haber más claridad sobre el costo total de rehabilitación. Actualmente, el Condado retiene un total de \$629,499.89 dólares en fondos de CDBG (incluyendo los fondos de Richardson Bay y de Vivienda de Todo el Condado) para la rehabilitación de los botes de la Gates Cooperative. El personal está renuente a asignar los fondos adicionales para la Gates Cooperative hasta que sus necesidades de gastos sean menos inciertas.

PROYECTO DE CAPITAL

1. **Oficinas de la Corporación de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Marin, Rehabilitación (Corporación de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Marin)**

La Corporación de Desarrollo Comunitario (CDC) de la Ciudad de Marin se ha convertido en un proveedor importante de servicios para capacitación de trabajo para las personas de bajos ingresos, atendiendo a clientes de la Ciudad de Marin y del resto del condado. En 2011, la CDC se convirtió en un proveedor de servicio para clientes del Departamento de Rehabilitación de California. Sus contratos con el Departamento de Rehabilitación requieren que la CDC cumpla con los estándares de la Comisión para la Acreditación de Instalaciones de Rehabilitación, incluyendo los requerimientos para accesibilidad para personas con discapacidades. En 2010, la CDC compró Livermore Estate, y ha reubicado sus oficinas en la mansión histórica (aproximadamente de 1895) que está en la propiedad. La CDC tiene mucho trabajo para cumplir con los requerimientos de accesibilidad de la Ley de Norteamericanos con Discapacidades (ADA). Entre los elementos necesarios se encuentran detectores de humo con luces intermitentes integradas, modificaciones a los marcos de las puertas, reparación a los riesgos de tropiezo en el lote trasero de estacionamiento, mejorar las luces exteriores y el reemplazo de los barandales para que cumplan con los estándares actuales. El personal recomienda fondos para las mejoras de accesibilidad en las oficinas de CDC.

Análisis de Oportunidades Equitativas: Aunque todas las indicaciones dicen que este programa atiende a una población diversa, la propuesta de mercadotecnia afirmativa del patrocinador se consideró como sin respuesta (calificada como C).

El personal no recomendó una propuesta de proyecto de capital para recibir los fondos. El Programa Manzanita de Aprendizaje Extendido es un programa de educación de la infancia temprana, ubicado en el Centro de Recreación Manzanita en la Ciudad de Marin. El Programa solicitó fondos de CDBG para una estructura de juegos de "partes móviles". El sistema de "partes móviles" es una alternativa al equipo fijo y consiste de partes grandes de plástico que se pueden configurar de forma flexible y después cambiarse. El sistema generaría posibilidades creativas para los niños, y también permitiría que el Programa retire su equipo de juegos del sitio cada viernes para que el espacio se utilice con otros fines durante el fin de semana. Por desgracia, debido a que las "partes móviles" no están fijadas al suelo, no son elegibles conforme a las regulaciones de CDBG como un proyecto de capital.

PROYECTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS

1. Centro de Aprendizaje de Marin (Acción Comunitaria de Marin)

El Centro de Aprendizaje de Marin proporciona cuidados infantiles, además de servicios terapéuticos que abordan problemas de desarrollo emocional y social. El Centro sigue desarrollando su componente terapéutico para niños y sus familias, así como su enfoque en preparación para el jardín de niños, el desarrollo emocional y social, la conciencia ambiental y cultural, y el fortalecimiento comunitario. El componente terapéutico del Centro de Aprendizaje de Marin se basa en un modelo de sala de terapia de juego y tiene como personal a un terapeuta aprobado. El enfoque de la sala de juegos es ayudar a los niños a desarrollar las habilidades emocionales y sociales y a crear un clima de respeto mutuo, cuidados y confianza. El terapeuta trabaja con grupos pequeños de niños de forma regular, consulta con el personal y se reúne con los padres. El Centro de Aprendizaje atiende a familias trabajadoras y de bajos ingresos.

Análisis de Oportunidades Equitativas: Las minorías raciales están muy bien representadas entre los beneficiarios de este programa. Los hispanicos están extremadamente bien representados en comparación con su proporción dentro de la población de Marin. La propuesta de mercadotecnia afirmativa del patrocinador es de respuesta (de calificación B).

2. Performing Stars de Marin

Performing Stars de Marin está dedicada a generar autoestima en niños de familias de bajos ingresos del Condado de Marin mediante actividades en las artes literarias, visuales y de actuación, así como a proporcionar acceso a programas de campamentos de verano y excursiones. Este programa ha comprobado ser una herramienta valiosa para generar autoconfianza en los niños que participan. El personal recomienda fondos para el personal de este programa.

Análisis de Oportunidades Equitativas: Las minorías raciales están muy bien representadas entre los beneficiarios de este programa. Los hispanicos no están muy bien representados en comparación con su proporción dentro de la población de Marin. La propuesta de mercadotecnia afirmativa del patrocinador es de respuesta (de calificación B).

3. Senior Access

Senior Access beneficia a los adultos mayores con discapacidades y más débiles, quienes, debido a su pérdida de memoria, no pueden tener acceso a ni utilizar los recursos comunitarios existentes diseñados para que los adultos mayores sean más independientes. Este programa de un día incluye artes expresivas, juegos de palabras, ejercicio y excursiones. El programa además proporciona un respiro, apoyo y consejería para los

familiares que fungen como cuidadores. Los fondos de CDBG serán utilizados para becas para los clientes que tengan ingresos muy por debajo de los límites de ingresos de CDBG. Este proyecto ha sido financiado mediante el programa CDBG desde 1982, y el personal recomienda seguir financiando este programa.

Análisis de Oportunidades Equitativas: Las minorías raciales y étnicas están mal representadas entre los beneficiarios del programa, en parte debido a que las minorías raciales y étnicas está mal representadas entre los adultos mayores. La estigmatización debido a una discapacidad es un problema de todos los grupos étnicos y raciales que afecta la utilización de este servicio. La propuesta de mercadotecnia afirmativa del patrocinador es excelente (de calificación A).

El personal recomienda que sigamos financiando los servicios públicos con el máximo nivel permitido por las regulaciones de CDBG (15% de la concesión, más 15% de cualquier ingreso devuelto al programa), pero que financiemos menos proyectos. Una reducción en el número de proyectos de servicios públicos no disminuye la cantidad de fondos para el servicio público, y de hecho resulta en una concesión promedio más alta para la categoría de servicios públicos.

En el Área de Planificación de Richardson Bay, el personal recomienda tres proyectos de servicio público para financiar este año, uno menos que el año pasado para esta área de planificación. Dada la importante reducción en los recursos de CDBG disponibles para los servicios públicos en el Área de Planificación de Richardson Bay en los años recientes, el personal recomienda que los fondos se dirijan principalmente a proyectos que atiendan a la Ciudad de Marin, la comunidad en donde existe la mayor necesidad de servicios. Al formular nuestras recomendaciones para qué servicios públicos se deben financiar, el personal además consideró:

- ¿Hasta qué punto el programa atiende a minorías étnicas y raciales o a personas con discapacidades; y el patrocinador tiene un plan de mercadotecnia afirmativa?
- ¿Qué tan necesitado está el patrocinador del proyecto, considerando su tamaño y su solidez financiera?
- En el contexto de otros recursos disponibles, ¿qué proyectos pueden tener el mayor impacto duradero con una pequeña cantidad de los fondos de CDBG?