

AGENCIA DE DESARROLLO COMUNITARIO

## DIVISIÓN DE VIVIENDA Y SUBVENCIONES FEDERALES

Thomas K. Lai  
DIRECTOR

Marin County Civic Center  
3501 Civic Center Drive  
Suite 308  
San Rafael, CA 94903  
415 473 6269 T  
415 473 7880 F  
415 473 2255 TTY

Building and Safety  
Environmental Health Services  
Planning  
Environmental Review  
Housing  
Sustainability  
Code Enforcement  
GIS  
Federal Grants

[www.marincounty.org/cda](http://www.marincounty.org/cda)

**FECHA:** Jueves, 2 de septiembre de 2021

**PARA:** Comité de Establecimiento de Prioridades del Condado

**DE:** Molly Kron, planificadora  
Jillian Zeiger, planificadora  
Leelee Thomas, gerente de planificación

**ASUNTO:** Audiencia pública para presentar el programa de asignación de vivienda local permanente (Permanent Local Housing Allocation, PLHA) y aprobar las prioridades de financiación, actual trabajo de Vivienda Justa.

**LUGAR DE LA REUNIÓN:** Audiencia virtual por Zoom. Regístrese aquí:  
[https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN\\_b4rpYer3THO9DBIU8JXQ-Q](https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_b4rpYer3THO9DBIU8JXQ-Q)

**FECHA DE LA REUNIÓN:** Jueves, 2 de septiembre de 2021 a las 6 p. m.

### **SOLICITUD:**

1. Recibir un informe sobre la reciente auditoría de rendimiento y cumplimiento del programa de subvención en bloque para el desarrollo comunitario (Community Development Block Grant, CDBG) y del programa de asociaciones de inversión HOME (HOME Investment Partnerships).
2. Revisar y debatir la financiación estatal mediante el programa PLHA y aprobar las prioridades de financiación para el programa PLHA.
3. Recibir una presentación y debatir la evaluación de vivienda justa del Condado y el proyecto de ley (AB) 686.
4. Recibir un informe y debatir el nuevo proyecto de cláusulas de restricción racial (Racially Restrictive Covenant Project) del Condado.

### **ANÁLISIS:**

#### **Auditoría de rendimiento y cumplimiento de los programas CDBG y HOME**

Del 17 de marzo de 2021 al 28 de mayo de 2021, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos hizo un monitoreo remoto de los programas CDBG y HOME del Condado de Marin para evaluar el rendimiento y el cumplimiento conforme a los requisitos vigentes del programa federal. La revisión del HUD en estas áreas de rendimiento del programa puede permitir que se identifiquen hallazgos o preocupaciones. En la auditoría del HUD, se identificaron tres hallazgos y ninguna preocupación. Dos de los hallazgos provinieron del programa CDBG y uno provino del programa HOME. A continuación, se detallan las cuestiones específicas que dieron lugar a los hallazgos:

1. Registros contables y sistema de administración general del programa CDBG
  - a. Ingresos del programa de préstamos rotativos (Revolving Loan Program):
    - i. El informe del saldo de fondos de préstamos enviado al HUD no coincidía con el informe anual consolidado de rendimiento y evaluación (CAPER), que el receptor indirecto modificó después del envío.
    - ii. Las autoridades de vivienda de Marin avisan de inmediato y depositan los intereses obtenidos con los fondos de los préstamos rotativos directamente en el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos.
  - b. El archivo de un proyecto de 2018 tenía un código de matriz erróneo. Sin embargo, la base de datos del HUD, IDIS, se configuró correctamente.
  - c. Registros contables:
    - i. La petición Piper Court<sup>1</sup> buscaba financiación para rehabilitación. Sin embargo, el personal del Condado evaluó el proyecto y financió la adquisición para rehabilitación. Asimismo, los datos de los beneficiarios de los informes finales y la base de datos del HUD, IDIS, tenían diferencias.
    - ii. Los documentos de los beneficiarios de Piper Court de EAH Housing tenían algunos errores:
      1. Faltaban la fecha y la firma de la Administración de EAH en la solicitud y la certificación de ingresos.
      2. Los apellidos de los beneficiarios no coincidían en la solicitud y el formulario de certificación de ingresos.
      3. El formulario de certificación de ingresos del locatario de una de las unidades mencionaba el límite de crédito fiscal de bajos ingresos en lugar del límite de ingresos del programa HOME y no se corrigió cuando se volvió a emitir la certificación.
2. Determinación de elegibilidad para el programa CDBG
  - a. Determinación de actividad y receptor indirecto elegibles:
    - i. En lugar de emitir los documentos del préstamo directamente a EAH Housing, el Condado firmó un contrato de préstamo del programa CDBG con “Piper Court Fairfax, L.P., una sociedad en comandita de California (prestatario) a/c EAH Inc., una sociedad anónima sin fines de lucro de California”.
    - ii. Los contratos de préstamo citaban el objetivo nacional como “personas con ingresos bajos y moderados” en lugar de “viviendas con ingresos bajos y moderados”.
  - b. Determinación de elegibilidad y objetivo nacional:
    - i. La documentación de análisis del Condado no se detalló lo suficiente para determinar que la rehabilitación del Pickleweed Park del Canal beneficiaría al menos al 51 % de las personas con ingresos bajos y moderados.
    - ii. La cantidad total de beneficiarios identificada por el personal de análisis de elegibilidad no coincidía con los datos no editables que IDIS completa cuando selecciona un área de censo.

---

<sup>1</sup> Apartamentos Piper Court, 27 unidades (18-2BR, 9-3BR) de viviendas asequibles en Fairfax.

3. Actividad de viviendas en alquiler financiadas por el programa HOME
  - a. Piper Court se configuró incorrectamente y se definió en IDIS como un proyecto potencial de una organización de construcción de viviendas comunitarias (CHDO).
  - b. Piper Court se configuró incorrectamente en IDIS como una rehabilitación, en lugar de una adquisición de rehabilitación.
  - c. Diferencia entre los registros contables:
    - i. El documento de control interno del Condado solo mencionaba el período de asequibilidad del HUD, pero no el período extendido de asequibilidad del Condado de 55 años que se menciona en IDIS.
    - ii. Los nuevos miembros del personal no corrigieron los errores de los miembros anteriores.
    - iii. Los documentos de los beneficiarios de Piper Court de EAH Housing tenían algunos errores:
      1. Faltaban la firma y la fecha de la Administración de EAH en la solicitud y la certificación de ingresos.
      2. Los apellidos de los beneficiarios no coincidían en la solicitud y el formulario de certificación de ingresos.
      3. El formulario de certificación de ingresos del locatario de una de las unidades mencionaba el límite de crédito fiscal de bajos ingresos en lugar del límite de ingresos del programa HOME y no se corrigió cuando se volvió a emitir la certificación.

En general, los hallazgos tienen naturaleza administrativa y ocurrieron en un período de transición del personal. El personal está comprometido a tratar los hallazgos y ordenar las modificaciones en los procesos y las políticas para evitarlas en el futuro. Para esto, tomará medidas correctivas sobre el HUD en agosto.

Es importante destacar que todos los proyectos revisados cumplieron los objetivos programáticos de los programas CDBG y HOME de asegurar viviendas en buen estado y seguras e inversiones en infraestructura comunitaria para ayudar a las comunidades con gran concentración de pobreza y diversidad.

### **Programa de asignación de vivienda local permanente (PLHA)**

Los fondos del programa PLHA son parte del proyecto de ley estatal del Senado 2 (SB2), un paquete de viviendas de 15 proyectos de ley que se adoptó en 2017 para tratar la escasez de viviendas estatales y sus altos costos. En particular, establece una fuente de financiación permanente destinada a aumentar la cantidad existente de viviendas asequibles en California.

En febrero de 2020, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) de California anunció el lanzamiento del aviso de disponibilidad de fondos (NOFA) del programa PLHA por aproximadamente USD 195 millones en financiación gubernamental local. Esta financiación está diseñada para dar subvenciones a los gobiernos locales de California que asignan y que no asignan beneficios para proyectos relacionados con viviendas elegibles y programas que ayudan a tratar las necesidades de vivienda que no se cubren en sus comunidades locales.

El Condado de Marin es elegible para recibir fondos asignados no competitivos porque (1) recibió una financiación del programa CDBG en el año fiscal federal 2017 directamente del HUD, y (2) tiene un elemento de vivienda aprobado que cumple la State Housing Law (Ley estatal de viviendas) y entrega informes de progreso aprobados por el HCD. La cantidad máxima para un Condado con beneficios del programa CDBG es de aproximadamente USD 725,000 anuales en el proceso no competitivo. Esta financiación está disponible en todas las jurisdicciones del Condado de Marin y es una fuente continua de financiación de viviendas que se da mediante honorarios de bienes raíces.

El 21 de julio de 2020, el Consejo de Supervisores del Condado de Marin aprobó una resolución para solicitar la financiación del programa PLHA mediante el proceso de NOFA. Después de consultar con el Subcomité de Vivienda del Consejo de Supervisores y, de acuerdo con el plan consolidado y el análisis de impedimentos para la elección de una vivienda justa (AI) aprobado de 2020 a 2024 del Comité de Establecimiento de Prioridades del Condado, se determinó que los proyectos elegibles para esta financiación fueran viviendas multifamiliares. Los fondos de la actividad del programa PLHA aprobada para apoyar estos proyectos coinciden con los fondos para viviendas asequibles del Condado de Marin (Housing Trust), que pueden financiar proyectos en todas las jurisdicciones del Condado de Marin. Esta actividad la recomendó el personal para asegurar la utilización eficaz y eficiente de los fondos del programa PLHA. Juntos, estos fondos coincidentes apoyarán el predesarrollo, el desarrollo, la adquisición y la preservación de proyectos multifamiliares, con énfasis en proyectos que alojan a quienes están en el 60 % de los ingresos medios del área (AMI) o por debajo de ellos, según lo estipulado en las directrices finales del programa PLHA.

Para comenzar a destinar fondos a los proyectos, el Comité de Establecimiento de Prioridades del Condado debe aprobar los objetivos del programa PLHA. El personal recomienda que el Comité apruebe las prioridades de financiación para los proyectos del programa PLHA según los objetivos establecidos en el plan consolidado de 2020 a 2024 y comunicado por el AI, incluyendo el apoyo a:

- Viviendas familiares
- Viviendas de alquiler: adquisición, construcciones nuevas y rehabilitación
- Viviendas de propietarios: adquisición, construcciones nuevas y rehabilitación
- Viviendas para personas con necesidades especiales
- Fideicomiso territorial en el este de Marin que da la oportunidad de ser propietario de una vivienda, con la inclusión específica de afroamericanos

### Proyectos

Después de la aprobación del Consejo, el Condado recibió tres solicitudes de financiación de proyectos de viviendas multifamiliares para la primera ronda de financiación del programa PLHA. Una vez que el Comité de Establecimiento de Prioridades vote por la adopción de las prioridades para el programa PLHA, el personal podrá recomendar estos proyectos al Consejo de Supervisores para que se financien mediante Housing Trust y el programa PLHA. Los tres proyectos listos para recomendación son:

- Asociación de fideicomiso territorial comunitario de Marin Occidental (Community Land Trust Association of West Marin, CLAM) y Eden Housing (viviendas de la Guardia Costera en Punta Reyes)

- Homeward Bound de Marin, viviendas para veteranos y la fuerza de trabajo en el terreno del HUD
- Homeward Bound de Marin, viviendas en Mill Street

Las descripciones del proyecto se incluyen en el adjunto (1).

Siguiendo adelante, el personal le pedirá anualmente al Comité de Establecimiento de Prioridades la revisión de las prioridades de financiación y compartirá actualizaciones de los proyectos. Si hay un proyecto en su comunidad que podría beneficiarse de estos fondos en el futuro, en el siguiente sitio web figuran los requisitos para pedir la financiación mediante la solicitud de Housing Trust: <https://www.marincounty.org/depts/cd/divisions/housing/affordable-housing>.

### **Evaluación de vivienda justa del Condado (AB 686)**

El Condado de Marin y sus jurisdicciones, como todas las demás comunidades del Área de la Bahía, están comenzando un proceso de planificación según la ley estatal para identificar cómo cumplir nuestros requisitos de vivienda en todos los niveles de ingresos. Este proceso implica actualizar el elemento de vivienda, un componente requerido en el plan general de todas las jurisdicciones y en el plan del Condado.<sup>2</sup> De acuerdo con la legislación sobre el elemento de vivienda estatal, todos los gobiernos locales deben adoptar los planes y las reglamentaciones del uso de la tierra que dan oportunidades para el desarrollo de viviendas y no lo restringen indebidamente.

AB 686 sobre discriminación por vivienda: la disposición de promover afirmativamente la vivienda justa (2018) exige que cada jurisdicción desarrolle un elemento de vivienda con una perspectiva de vivienda justa y equidad. Según esta ley estatal, el elemento de vivienda debe incluir una evaluación de la vivienda justa para tratar las limitaciones a la hora de elegir una vivienda justa e identificar lugares y programas que den oportunidades de vivienda para familias y personas de ingresos más bajos cerca de escuelas de alta calidad, oportunidades laborales y transporte público.

Aunque la evaluación de la vivienda justa es necesaria para el elemento de vivienda de cada jurisdicción, el análisis y las políticas siguientes se considerarán a escala multijurisdiccional. Por lo tanto, el personal del Condado ayudará a las jurisdicciones con esto en múltiples etapas del proceso.

### **Proyecto de cláusulas de restricción racial**

El 25 de mayo de 2021, el Consejo de Supervisores del Condado de Marin aceptó un informe del personal sobre un nuevo [proyecto de cláusulas de restricción](#) que busca informar a los habitantes del condado de Marin de la historia y la importancia de las políticas y los programas gubernamentales que discriminaban intencionalmente y contribuyeron a la creación de comunidades segregadas en Marin, y a educarlos sobre el tema. La implementación de cláusulas de restricción racial prohibía la compra, el alquiler y la ocupación de inmuebles a determinados grupos de personas, principalmente aquellos integrados por negros y afroamericanos. A pesar de que hoy en día esas cláusulas son ilegales, hay muchas que aún aparecen en escrituras de propiedad de Marin.

---

<sup>2</sup> El HCD de California establece que, entre los siete componentes obligatorios de un plan general, uno debe tratar las necesidades de vivienda locales.

Este proyecto es parte de la iniciativa de implementación del AI del Condado de tratar la historia del *redlining* o trazar los límites para mostrar dónde se les permitía vivir a las personas de color antes de la Civil Rights Act (Ley de derechos civiles) de 1964. En los últimos años, los debates públicos sobre la vivienda justa y las cláusulas de restricción permitieron que muchos residentes de Marin conocieran las políticas locales de vivienda discriminatorias por primera vez. Los propietarios comenzaron a identificar escrituras que excluían a compradores potenciales de inmuebles si eran afroamericanos, asiáticoamericanos o si tenían ascendencia judía, así como aquellas en las que se mencionaba que el inmueble solo podía venderse a personas blancas o caucásicas. Antes de mediados de la década de 1960, ese lenguaje era frecuente en todo Estados Unidos.

Este proyecto es una contribución de la Agencia de Desarrollo Comunitario, la Oficina de Equidad del Condado y la Oficina del Registrador Adjunto. Mediante esta sociedad en comandita, se les da a los residentes de Marin varios modos de participar del proyecto:

- Se anima a los residentes que tienen casas construidas en 1970 o antes a que corroboren las cláusulas, condiciones y restricciones (CC&R) de sus documentos de bienes raíces para verificar la presencia de lenguaje discriminatorio. Si hubiera, el propietario tendrá la oportunidad de presentar una declaración pública en protesta a los fragmentos ofensivos.
- Se invita a los residentes, los exresidentes y las familias que viven actualmente o han vivido en Marin a que compartan su historia personal sobre las experiencias que vivieron durante los años en ejercicio de Marinship para ayudar a reconstruir la historia del condado.
- Los propietarios pueden registrar un documento de modificación de cláusulas de restricción en la Oficina del Registrador Adjunto.

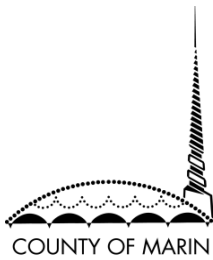
El objetivo es educar al público a medida que el Condado se embarca en su actualización del elemento de vivienda, que muestra cómo se planea acomodar el crecimiento potencial de Marin en los próximos años. Como parte del programa de cláusulas de restricción (Restrictive Covenant Program), los organizadores buscan diseñar una herramienta de mapeo que recupere información sobre las prácticas pasadas de *redlining* en Marin.

#### **MEDIDAS NECESARIAS:**

1. Recomendar las prioridades de financiación del programa PLHA al Consejo de Supervisores del Condado de Marin.

#### **ADJUNTOS:**

Adjunto 1: Descripciones del proyecto del programa PLHA



AGENCIA DE DESARROLLO COMUNITARIO

## DIVISIÓN DE VIVIENDA Y SUBVENCIONES FEDERALES

Thomas K. Lai

DIRECTOR

Marin County Civic Center  
3501 Civic Center Drive  
Suite 308  
San Rafael, CA 94903  
415 473 6269 T  
415 473 7880 F  
415 473 2255 TTY

Building and Safety  
Environmental Health Services  
Planning  
Environmental Review  
Housing  
Sustainability  
Code Enforcement  
GIS  
Federal Grants

[www.marincounty.org/cda](http://www.marincounty.org/cda)

### Descripciones del proyecto del programa PLHA

**Viviendas de la Guardia Costera:** El Condado de Marin compró la propiedad de la Guardia Costera en la estación de Punta Reyes en diciembre de 2019, después de una participación comunitaria general y negociaciones prolongadas con la Guardia Costera de los Estados Unidos para su adquisición. Actualmente, el lugar incluye 36 viviendas, un cuartel con 24 habitaciones, un comedor, una cocina y varios edificios adjuntos. La Asociación de fideicomiso territorial comunitario de Marin Occidental (CLAM) y Eden Housing fueron elegidos como los desarrolladores del proyecto. Piden USD 500,000 de fondos del programa PLHA y Housing Trust para el desarrollo previo.

**Viviendas en terrenos del HUD para veteranos y la fuerza de trabajo:** Homeward Bound de Marin planea construir viviendas para veteranos y la fuerza de trabajo en los "terrenos del HUD" de 2.8 acres en el anterior aeródromo de las fuerzas armadas de Hamilton en Novato. El proyecto de viviendas para veteranos tendrá 24 unidades de vivienda de apoyo permanente (PSH) en dos pisos. Las viviendas para la fuerza de trabajo incluirán 26 unidades de vivienda asequibles y un centro de capacitación laboral. Homeward Bound pide USD 500,000 de fondos del programa PLHA y Housing Trust para la construcción de las viviendas.

**Viviendas en Mill Street:** Homeward Bound de Marin funcionó en Mill Street como un centro para personas sin hogar desde 1986 y compró la propiedad en 1994. En 2009, el Centro de Mill Street se expandió de manera permanente y pasó de tener 40 camas a tener 55 camas para cubrir el aumento de la demanda que tuvo lugar con la crisis económica de 2008. El nuevo Centro de Mill Street tendrá cuatro pisos, incluyendo un estacionamiento, un refugio de emergencia con alrededor de 40 camas y dos plantas superiores con 32 estudios de PSH. Homeward Bound pide USD 500,000 de fondos del programa PLHA y Housing Trust para la construcción de las viviendas que forman parte del proyecto.