

**AUDIENCIA PÚBLICA DEL COMITÉ DE ESTABLECIMIENTO DE PRIORIDADES DE TODO EL
CONDADO**

PROPUESTA DE PRESUPUESTO DE LA CONCESIÓN PARA DESARROLLO COMUNITARIO
EN BLOQUE (CDBG)
Y FONDOS DEL PROGRAMA HOME PARA EL AÑO 2013-14

Jueves, 23 de marzo de 2013
7:00 p.m.

Board of Supervisors Chambers, Room 330
Marin County Civic Center
3501 Civic Center Drive, San Rafael

ORDEN DEL DÍA

1. Observaciones iniciales
2. Solicitud de comentarios públicos sobre el Plan Consolidado, las necesidades de vivienda y desarrollo comunitario no relacionado con vivienda de las personas de menores ingresos, y el desempeño histórico de los programas Concesión para Desarrollo Comunitario en Bloque (CDBG), HOME, y Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA (HOPWA) del Condado. [Por favor tengan en cuenta que los puntos 3 y 4 del presente orden del día contemplan los comentarios públicos sobre las cantidades presupuestarias propuestas para proyectos específicos de CDBG y HOME.]
3. El presupuesto para 2013-14 para seis Áreas locales de planificación de CDBG (Novato, San Rafael, Upper Ross Valley, Lower Ross Valley, Richardson Bay, and West Marin), reprogramaciones de los fondos de áreas de planificación de CDBG de años anteriores, y el uso de los ingresos del programa de Área de Planificación de CDBG.
 - A. Informe del personal.
 - B. Comentarios del público.
 - C. Discusión y recomendaciones por parte del Comité de Establecimiento de Prioridades para el Condado de Marin. Junta de Supervisores para el uso propuesto de los fondos de áreas de planificación de CDBG.
4. Recomendaciones para las asignaciones de vivienda de todo el condado de CDBG para 2013-14, reprogramaciones de fondos de vivienda de todo el condado de CDBG de años anteriores, el uso de los ingresos del programa vivienda de todo el condado de CDBG, asignaciones del Programa HOME para 2013-14, reprogramaciones de fondos del programa HOME de años anteriores, y el uso de los ingresos del programa HOME.
 - A. Informe del personal.
 - B. Comentarios del público.
 - C. Discusión y recomendaciones por parte del Comité de Establecimiento de Prioridades para el Condado de Marin. Junta de Supervisores para el uso propuesto de los fondos de los programas de vivienda de todo el condado de CDBG y del programa HOME.

5. Asuntos de la política y el proceso de financiación
 - A. Informe del personal.
 - B. Audiencias Públicas
 - C. Reconfiguración de Áreas de Planificación
 - D. Servicios Públicos

6. Tiempo dedicado para los comentarios del público en los asuntos que no están en el orden del día

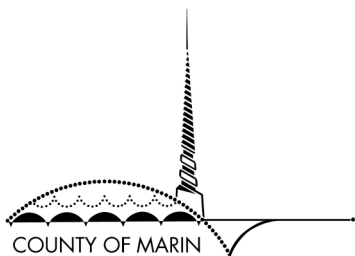
Audiencias futuras

7 de mayo	Consejo de Supervisores del Condado de Marin Board of Supervisors Chambers Marin County Civic Center, Room 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 DE ESTABLECIMIENTO DE PRIORIDADES DE TODO EL CONDADO

DE: Roy Bateman

ASUNTO: Recomendaciones para Fondos 2013-14
Propuestas para Vivienda en Todo el Condado con la Concesión de Desarrollo Comunitario en Bloque (CDBG) y Propuestas del Programa HOME

FECHA: 17 de marzo de 2013

Las recomendaciones del personal de Concesión para Desarrollo Comunitario en Bloque (CDBG) para la financiación de proyectos de vivienda en todo el Condado de CDBG y proyectos del Programa HOME de Asociaciones para Inversiones se describen a continuación. Estas recomendaciones serán presentadas y examinadas en la audiencia del Comité de Establecimiento de Prioridades de Todo el Condado el jueves, 21 de marzo de 2013, a las 7:00 pm, en Board of Supervisors Chambers, Room 330, Marin County Civic Center, 3501 Civic Center Drive, San Rafael.. *(Por favor tome nota de la ubicación de esta reunión.)*

Sujeto a la aprobación del Comité de Establecimiento de Prioridades de Todo el Condado el 21 de marzo de 2013, y por la Junta de Supervisores del Condado de Marín el 7 de mayo de 2013, las recomendaciones de financiamiento en esta nota, junto con las recomendaciones de financiación adoptadas por los Comités de Área de CDBG Locales, se presentarán en un formato de resumen como parte del Plan Consolidado del Condado de Marin. El Plan Consolidado sirve como instrumento de planificación y presupuesto consolidado para una variedad de programas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).de los EE.UU.

ÍNDICE	Pág
Confiscación de fondos federales	3
Tendencias en los Programas CDBG y HOME	3
Fechas límite de gastos	4
Gastos administrativos con probabilidades de exceder el límite	5
Reducir el número general de proyectos	6
Asuntos de la política y el proceso de financiación (audiencias públicas, la reconfiguración de las áreas de planificación, servicios públicos, el calendario de proyectos de vivienda de gran tamaño)	7
Recomendaciones para fondos de la Vivienda de todo el Condado de CDBG y del Programa HOME	9
¿Qué pasa si HUD ajusta nuestras asignaciones de la subvención?	9
Tabla de Solicitudes de financiación de CDBG de todo el Condado	10-11
Tabla de Solicitudes de financiación de HOME	12
Tabla de Recomendaciones de asignación de financiación de CDBG de todo el Condado	13-14
Tabla de Recomendaciones de asignación de financiación de HOME	15
Preocupaciones sobre Igualdad de Oportunidades y Mercadotecnia Afirmativa	16
Recomendaciones de reprogramación de fondos previamente asignados para vivienda de CDBG de todo el Condado	17
Recomendaciones de asignación de ingresos del programa de vivienda de CDBG de todo el Condado	19
Recomendaciones de reprogramación de fondos previamente asignados de HOME	21
Recomendaciones de asignación de ingresos del programa HOME	21
Panorama del Proyecto: Descripciones de proyectos propuestos de Vivienda de todo el Condado de CDB	22
El Programa HOME	28
Panorama del Proyecto: Descripciones de proyectos propuestos de HOME	30
Anexo 1: Sistema de asignación de fondos de CDBG para las Ciudades con población mayor a 50,000	33
Resumen global de las Recomendaciones de asignaciones de financiación de proyectos de CDBG y HOME	35

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 logre acordar un plan alternativo. Si el Congreso no hacía nada, se esperaba que la confiscación de fondos federales en programas 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.

Debido al punto muerto del presupuesto federal, el HUD no ha podido proporcionarnos las estimaciones de nuestras cantidades de concesión para el año del programa 2013-14. Sin embargo, la confiscación automática se activó el 1 de marzo. HUD estima ahora que la confiscación se traducirá en una reducción del 5% en los programas de CDBG y HOME. Además, los cambios demográficos tienden a reducir las asignaciones de fórmula de Marin en del 1% al 3%, por lo que estamos previendo una reducción del 8% en la financiación de CDBG y HOME. Si el Congreso logra ponerse de acuerdo sobre una alternativa a la confiscación de fondos, el impacto sobre CDBG y HOME podría ser positivo o negativo, dependiendo de cuáles programas el Congreso decida proteger de los recortes, si se planifican ingresos adicionales, y hasta qué punto se permita que crezca el déficit. Esto podría tener como resultado ningún recorte para CDBG y HOME, o recortes por debajo o por encima del 8%. 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 \$1,166,041 de CDBG y una asignación de \$595,350 de HOME. 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 y una concesión aproximada de HOME de \$547,722. 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 federal de cómputo del 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 contabilidad 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. HUD impone sanciones si una comunidad tiene fondos CDBG no gastados que superen en 1.5 veces el importe de su subvención anual 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.

Dado que tantos proyectos de CDBG tantos han avanzado más lentamente de lo esperado, el Condado de Marin cuenta con una acumulación de fondos no gastados de CDBG. Como resultado de ello, corremos el riesgo de estar en violación de las normas de desembolso oportuno establecidos por HUD, nuestra agencia de financiación. El HUD implementa este requerimiento de desembolso oportuno mediante una prueba anual a finales de abril. Si, para la fecha de la prueba, una comunidad tiene fondos de CDBG no gastados que superen 1.5 veces la cantidad de su concesión anual de CDBG, el HUD designará a la comunidad como un concesionario de alto riesgo. El HUD además ha retirado los fondos de CDBG a comunidades que infringen la norma de gastos oportunos. La reducción de concesiones se hace mediante un proceso automatizado, así que no hay oportunidad de solicitar una exención o aplazamiento. En su reunión de 19 de febrero de 2013, el Comité de Establecimiento de Prioridades autorizó transferencias presupuestarias para asegurar que Marín cumpla con el estándar de desembolso oportuno de este año.

Sin embargo, es probable que el desembolso oportuno sea una preocupación constante, ya que:

- Es difícil predecir cuándo los proyectos, particularmente los grandes proyectos de desarrollo de vivienda y las instalaciones comunitarias, estarán listos para proceder. Como resultado, los fondos son frecuentemente presupuestados para proyectos que luego se topan con problemas del medio ambiente, de planificación o de financiación que los aplazan por un año o más
- Los proyectos de desarrollo de vivienda tienen que mostrar un gran compromiso financiero local para competir por los créditos fiscales de vivienda de bajos ingresos, pero

puede haber un lapso de tiempo considerable entre el ciclo anual de financiamiento de CDBG y las rondas de asignación de créditos fiscales.

- Muchos grandes proyectos de construcción de viviendas sufrir retrasos imprevistos en la aprobación de la planificación local y el proceso de revisión ambiental.
- Algunos proyectos obtienen terrenos de constructoras con fines de lucro por menos del valor de mercado, por lo general en relación con el desarrollo de un proyecto independiente sin fines de lucro . Esto significa enormes ahorros financieros, pero los retrasos producidos por el socio del proyecto también pueden afectar el proyecto de CDBG.
- Algunos patrocinadores de proyectos se tardan en presentar facturas para reembolso después de desembolsar sus propios fondos.
- Algunos proyectos avanzan lentamente porque el patrocinador del proyecto necesita tiempo para obtener fondos adicionales antes de poder proceder.
- Cuando la cantidad de nuestra subvención se reduce, nuestro saldo máximo permitido de fondos no utilizados también disminuye.

Podemos esperar seguir teniendo dificultades para cumplir con la directriz de desembolso oportuno de CDBG para los próximos años. Al hacer recomendaciones de financiamiento, el personal está dando un mayor peso al estado de preparación para proceder, y nos hemos vuelto más agresivos en cuanto a la reasignación de fondos de proyectos de movimiento lento.

Para los próximos años, tenemos un dilema particular - hay cuatro propuestas de vivienda igualmente prometedoras (Marinwood Plaza, Vivienda del Seminario de San Anselmo, Peace Village, y Whistlestop) que necesitan más financiación de lo que podemos ofrecer en un año y por lo tanto se está recomendando asignarles por menos de lo que necesitan. A medida que se hace más claro qué proyecto puede avanzar más rápidamente, tendremos que estar preparados para transferir fondos de manera que podamos satisfacer las pruebas anuales de desembolso oportuno de HUD, y que estos proyectos de vivienda se puedan completar, uno por uno, en una secuencia que se determinará más adelante. (Véase la página 8.)

Gastos administrativos con probabilidades de exceder el límite

Se está haciendo más difícil operar el programa de CDBG de Marin dentro del presupuesto 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 cifra de 2010-11 incluye \$65,500 registrados como una obligación no liquidada para la responsabilidad acumulada para los beneficios de salud de futuros jubilados, lo cual tendrá el efecto de reducir nuestro porcentaje administrativo en algún momento del 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 las normas de contabilidad del gobierno y de los sistemas contables locales requieren un trabajo más complejo para asegurar que las transacciones se registren correctamente. Necesitamos contribuir con nuestra parte del costo para crear una reserva para los beneficios de salud de los jubilados. El Programa de CDBG Program tiene horarios de corte del personal, 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 localidades. 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.

Las recomendaciones del personal de este informe, junto con las recomendaciones del personal de las audiencias de la zona de planificación del programa CDBG, hubieran producido un total de 28 proyectos de CDBG. (Uno de los "nuevos" proyectos es una asignación de \$100,000 para reponer los fondos "prestados" de la Gates Cooperative para cumplir con la prueba de desembolso oportuno de HUD, por lo que el número efectivo de nuevos proyectos recomendados por el personal es de 27.) Los comités de área de planificación agregaron dos más proyectos de CDBG, por un total de 30. Sin embargo, las regulaciones federales prohíben en general el uso de los fondos CDBG para gastos de predesarrollo, por lo que dos de los proyectos de vivienda de CDBG, Marinwood Plaza y Peace Village, no se encuentran en una etapa en la que podrán gastar sus fondos de CDBG el año siguiente.

En algunas áreas de planificación, las solicitudes más fuertes de CDBG fueron para proyectos pequeños, por lo que ha sido difícil reducir aún más el número de proyectos.

Asuntos de la política y el proceso de financiación

Audiencias Públicas

La asistencia de público en las audiencias del área de planificación ha sido baja. Una audiencia atrajo sólo a dos miembros del público. En otra, sólo tres miembros del público asistieron. Los miembros del Comité están ocupados y es difícil coordinar sus horarios. En una audiencia de área de planificación, hubo tres suplentes, un alternativo y un miembro regular. Muchos de los comités locales expresaron su frustración porque hay tan poco dinero disponible.

Reconfiguración de Áreas de Planificación

Otra forma de reducir los costos administrativos sería reducir el número de audiencias públicas e informes de personal. Nuestra práctica actual es realizar nueve audiencias: siete audiencias de planificación de área (una en cada una de las cinco áreas de planificación y dos en el área de planificación de San Rafael), una audiencia del Comité de Establecimiento de Prioridades de Todo el Condado, y una audiencia en el Consejo de Supervisores. HUD no requiere audiencias de la zona de planificación, así que en teoría, se podría tener una o dos audiencias públicas para establecer los presupuestos del CDBG y HOME en lugar de nueve audiencias. Las audiencias locales proporcionan un sentido de conexión local, sobretodo en West Marin. Nuestros acuerdos de cooperación condado-ciudad dan a los consejos municipales de San Rafael y Novato el derecho de fungir como los comités de área local para sus áreas de planificación del programa CDBG. El área de

planificación de Richardson Bay ya incluye cuatro ciudades y la comunidad no incorporada de Marin City.

De nuestros seis áreas de planificación, parece que las de Lower Ross Valley y Upper Ross Valley serían las más adecuadas para ser combinadas. Cada uno incluye dos pequeños pueblos / ciudades y tiene una historia de audiencias CDBG breves con un bajo nivel de controversia. A principios de este mes, el Comité del Área Local de Lower Ross Valley y el Comité del Área Local de Upper Ross Valley estudiaron la posibilidad de consolidar los dos comités. Si bien ambos comités votaron para aprobar la consolidación del Lower Ross Valley y el Upper Ross Valley, los representantes titulares de dos de las cuatro ciudades no estuvieron presentes en las reuniones. Los acuerdos de cooperación entre ciudad y condado que rigen el programa de CDBG especifican que habrá seis comités de área de planificación (incluyendo Lower Ross Valley y Upper Ross Valley). De acuerdo con las pautas de HUD, los acuerdos de cooperación no pueden ser modificados hasta su fecha de renovación en 2014. El personal recomienda que el próximo año, tratemos de programar las audiencias de Lower Ross Valley y Upper Ross Valley en la misma ubicación en la misma tarde, con una hora de diferencia, y que invitemos a los miembros de ambos comités a asistir a las dos reuniones, pero sólo para votar sobre las asignaciones para su área de planificación. La cuestión entonces se puede considerar en la redacción de acuerdos de cooperación más adelante en 2014. Como se explica en la página 33, hay muchas ventajas para el mantenimiento de la participación conjunta del Condado con todas las ciudades y pueblos en el Programa de CDBG. La cooperación intergubernamental es un asunto delicado, y el personal nos recomienda tener cuidado al hacer algún cambio a menos que estemos seguros de que hay una profunda unidad para continuar.

Servicios Públicos

El Comité de Establecimiento de Prioridades ha tenido algunas discusiones sobre el futuro del componente servicios públicos de CDBG. Algunos miembros del Comité han expresado su apoyo a la idea de limitar los proyectos de servicios públicos a tres años de financiamiento, o de crear una reserva de fondos para servicios públicos para nuevas iniciativas de nuevos proveedores. El Comité tal vez desee continuar con la discusión de estos temas.

Calendarización de grandes proyectos de vivienda

Una complejidad de este año es el número de propuestas de vivienda de gran tamaño que no están listas para empezar la adquisición o construcción, pero que tendrán que acumular dos o tres años de fondos de CDBG y HOME, o más, a fin de contar con una financiación suficiente para proceder a la adquisición o construcción. Si pudiéramos predecir cuáles de estos proyectos se procederían con mayor rapidez, es probable que le daríamos a ese proyecto la asignación de HOME de todo el año y financiar el resto en los próximos años.

Proyecto	Desafíos
Marinwood Plaza	Necesita revisión ambiental y aprobaciones de planificación.

Vivienda del Seminario de San Anselmo	Proyecto relacionado necesita la aprobación de la revisión del diseño. Debe negociar un acuerdo formal de compra.
Peace Village	Debe formular el plan de sitio para el sitio restringido. Se requiere aprobación de revisión del diseño.
Whistlestop Renaissance Housing	Debe resolver problemas de diseño y coordinación con varias agencias.

Para cada uno de los proyectos mencionados anteriormente, la financiación recomendada será importante, pero estará muy lejos de lo que cada proyecto necesita. En un mundo ideal, podríamos financiar estos proyectos en secuencia, comenzando con el que estará listo para proceder lo más pronto. Pero es simplemente imposible predecir cuál superará sus obstáculos (problemas de diseño, aprobación de la planificación, revisión ambiental, la obtención de créditos fiscales, recaudación de fondos, las negociaciones de bienes raíces, etc) más rápidamente. Así que tenemos que estar preparados, sobre una base semi-anual o anual, para reorganizar las prioridades y reprogramar los fondos, de manera que podamos responder cuando uno de estos proyectos alcance un punto de preparación para comenzar la construcción.

Hay una grave escasez de fondos para los gastos iniciales de la planificación de proyectos de vivienda. Lamentablemente, las regulaciones federales limitan seriamente nuestra capacidad de financiar los costos de predesarrollo para proyectos de vivienda. A excepción de las viviendas de transición y necesidades especiales, los reglamentos de HUD por lo general no permiten el uso de los fondos de CDBG para los gastos de predesarrollo para la vivienda. Sin embargo, el Condado de San Mateo obtuvo una directriz de HUD que permite a las comunidades utilizar los fondos de CDBG para los gastos de predesarrollo de vivienda para proyectos que también reciben fondos del programa HOME. Fondos del programa HOME pueden utilizarse para los gastos de predesarrollo sólo si grabamos una restricción de asequibilidad irrevocable en la propiedad, lo cual no es posible hasta que el patrocinador haya comprado el terreno y se asegure de que el proyecto seguirá adelante. Aún con estas excepciones, HUD requerirá que reembolsemos los fondos que anticipemos para los costos de predesarrollo si el proyecto nunca se construye.

La buena noticia es que este año la Fundación Comunitaria de Marin recientemente ha convocado a un grupo de financiadores de vivienda, con el objetivo de compartir información y coordinar las recomendaciones de financiación. Este proceso podría resultar en una mejor capacidad de respuesta colectiva a las oportunidades de calendarización de desarrollo. También podría aumentar el nivel de comodidad de otros financiadores para apoyar los costos de predesarrollo.

Recomendaciones para fondos de la Vivienda de todo el Condado de CDBG y del Programa HOME

Una lista de todas las solicitudes de vivienda de CDBG se incluye en las páginas 10 y 11. Una lista de todas las solicitudes del programa de HOME se incluye en la página 12. ***(Tenga en cuenta que las tablas de las páginas 10-12 incluyen los montos solicitados por los interesados, no las cantidades recomendadas por el personal.)***

Las recomendaciones del personal para el uso de los fondos de Vivienda de todo el Condado de CDBG y del programa HOME se muestran en las tablas de las páginas 13-15. Un resumen de la financiación recomendada para todas las propuestas de vivienda de CDBG y HOME, incluyendo las cantidades del área de planificación sw CDBG, aparece en la página 35.

¿Qué pasa si HUD ajusta nuestras asignaciones de la subvención?

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 las asignaciones de proyectos HOME y CDBG. Para evitar la necesidad de una audiencia adicional, el personal recomienda que las cantidades de la concesión establecidas en las audiencias de marzo sean sujetas a revisión cuando el HUD anuncie las asignaciones de fórmula de CDBG y HOME para el Condado. En ese momento el personal volvería a calcular las cantidades disponibles para cada área de planificación de CDBG 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 las audiencias de marzo. 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.

COMMUNITY DEVELOPMENT BLOCK GRANT COUNTYWIDE REQUESTS FOR FUNDING

PROJ.#	PROJECT NAME	PROJECT SPONSOR	PROJECT ADDRESS	PROJECT DESCRIPTION	CDBG REQUEST
Countywide					
CH - 1	Fair Housing Services	Fair Housing of Marin	615 B Street, Suite #1, San Rafael 94901	Fair housing services	\$59,052
CH - 2	Rehabilitation Loan Program	Marin Housing Authority	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Staff salaries to provide residential rehabilitation loans	\$150,000
CH - 3	Residential Accessibility Modification Program	Marin Center for Independent Living	Countywide	Housing rehabilitation for handicapped accessibility	\$30,000
					\$239,052
Lower Ross Valley					
LH - 1	Rehabilitation Loan Program	Marin Housing Authority	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Staff salaries to provide residential rehabilitation loans	\$35,000
					\$35,000
Novato					
NH - 1	1112 4th Street Homes	Habitat for Humanity GSF	1112 4th Street, Novato 94945	Site acquisition for 10 new homes	\$200,000
NH - 2	Elpida-Marion House-Rehabilitation	Elpida House	7 Marion Court, Novato 94945	Rehabilitation of group home for adults with mental illness	\$34,000
NH - 3	Gilead House-Rehabilitation	Gilead House	1024 7th Street, Novato 94947	Capital needs--outdoor lighting, bicycle rack, window coverings	\$14,030
NH - 4	HavenWorks Transitional Housing Pilot Project	HavenWorks	Site not chosen	Transitional housing for veterans and single parent families	\$59,000
NH - 5	Lifehouse: Stonehaven House-Rehabilitation	Lifehouse Inc	2 Stonehaven Court, Novato 94947	Rehabilitate group home for developmentally disabled adults	\$19,500
NH - 6	New Beginnings Center-Rehabilitation	Homeward Bound of Marin	1399 N. Hamilton Parkway, Novato 94949	Rehabilitation of emergency shelter facility	\$88,815
NH - 7	Oma Village-Housing for Working Families	Homeward Bound of Marin	5394 Nave Drive, Novato 94949	Offsite improvement and demolition costs for affordable housing	\$200,000
NH - 8	Rehabilitation Loan Program	Marin Housing Authority	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Staff salaries to provide residential rehabilitation loans	\$70,000
					\$685,345
Richardson Bay					
RH - 1	Galilee Harbor-rehabilitation	Galilee Harbor Community Association	300 Napa Street, Sausalito 94965	Site acquisition and rehabilitation	\$139,912
RH - 2	Gates Cooperative	Gates Cooperative, EAH, Inc., Marin Housing	Waldo Point Harbor, Sausalito area, 94965	Boat rehabilitation and project coordination	\$317,516
RH - 3	Rehabilitation Loan Program	Marin Housing Authority	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Staff salaries to provide residential rehabilitation loans	\$45,000
					\$502,428

PROJ.#	PROJECT NAME	PROJECT SPONSOR	PROJECT ADDRESS	PROJECT DESCRIPTION	CDBG REQUEST
San Rafael					
SH - 1	Bucklew: D Street House-Rehabilitation	Bucklew Programs	527 D Street, San Rafael 94901	Rehabilitate group home for adults with severe mental illness	\$35,025
SH - 2	Family Resource Center-Rehabilitation	Homeward Bound of Marin	430 Mission Ave., San Rafael 94901	Rehabilitation of supportive housing facility	\$27,800
SH - 3	Lifehouse: Laurel Place-Rehabilitation	Lifehouse Inc	210 Laurel Place, San Rafael 94901	Rehabilitate group home for developmentally disabled adults	\$24,500
SH - 4	Lifehouse: Sunrise II-Rehabilitation	Lifehouse Inc	48 Golden Hinde, San Rafael 94903	Rehabilitate group home for developmentally disabled adults	\$52,600
SH - 5	Marinwood Plaza Housing	BRIDGE Housing Corp	121, 155, 175, 197 Marinwood Avenue, San Rafael 94903	Site acquisition	\$700,000
SH - 6	Rehabilitation Loan Program	Marin Housing Authority	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Staff salaries to provide residential rehabilitation loans	\$150,000
SH - 7	Rotary Manor-Rehabilitation	American Baptist Homes of the West (ABHOW)	1821 5th Ave., San Rafael 94901	Rehabilitation of senior housing	\$112,477
SH - 8	Whistlestop Renaissance Housing	Eden Development, Inc	930 Tamalpais Ave., San Rafael 94901	Construction of affordable housing for seniors and disabled	\$1,000,000

\$2,102,402

Upper Ross Valley					
UH - 1	Lifehouse: Fairfax House-Rehabilitation	Lifehouse Inc	16 Porteous Ave., Fairfax 94930	Rehabilitate group home for developmentally disabled adults	\$12,500
UH - 2	Lifehouse: San Anselmo House-Rehabilitation	Lifehouse Inc	1032 Sir Francis Drake Blvd., San Anselmo 94960	Rehabilitate group home for developmentally disabled adults	\$16,800
UH - 3	Peace Village	Resources for Community Development	2626 Sir Francis Drake Blvd., Fairfax 94930	Site acquisition for senior housing	\$166,000
UH - 4	Rehabilitation Loan Program	Marin Housing Authority	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Staff salaries to provide residential rehabilitation loans	\$35,000
UH - 5	San Anselmo Seminary Housing	EAH, Inc	19 & 21 Belle Ave., 100 Mariposa Ave, 108 & 111 Ross Ave. San Anselmo 94960	Site acquisition	\$600,000

\$830,300

West Marin					
WH - 1	73 Inverness Way	Community Land Trust Association of West Marin	73 Inverness Way, Inverness 94937	Rehabilitate house for single family affordable home ownership	\$150,000
WH - 2	Bolinas Garage (Housing)	Bolinas Community Land Trust	6 Wharf Road, Bolinas 94924	Rehabilitation of affordable rental housing	\$21,670
WH - 3	Gibson House-Rehabilitation	Bolinas Community Land Trust	20 Wharf Road, Bolinas 94924	Rehabilitation of affordable rental housing	\$18,890
WH - 4	Rehabilitation Loan Program	Marin Housing Authority	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Staff salaries to provide residential rehabilitation loans	\$15,000
WH - 5	Stockstill House	West Marin Senior Services	12051 State Route #1, Point Reyes Station, 94956	Rehabilitation of senior assisted living home	\$7,500

\$213,060

\$4,607,587

HOME PROGRAM REQUESTS FOR FUNDING

PROJ.#	PROJECT NAME	PROJECT SPONSOR	PROJECT ADDRESS	PROJECT DESCRIPTION	HOME REQUEST
H - 1	1112 4th Street Homes	Habitat for Humanity GSF	1112 4th Street, Novato 94945	Site acquisition for 10 new homes	\$200,000
H - 2	73 Inverness Way	Community Land Trust Association of West Marin	73 Inverness Way, Inverness 94937	Rehabilitate house for single family affordable home ownership	\$150,000
H - 3	Marinwood Plaza Housing	BRIDGE Housing Corp	121, 155, 175, 197 Marinwood Ave, San Rafael 94903	Site acquisition	\$700,000
H - 4	Oma Village-Housing for Working Families	Homeward Bound of Marin	5394 Nave Drive, Novato 94949	Development costs for affordable rental homes	\$525,000
H - 5	Peace Village *	Resources for Community Development	2626 Sir Francis Drake Blvd., Fairfax 94930	Site acquisition and development of senior housing	\$535,000
H - 6	San Anselmo Seminary Housing	EAH, Inc	19 & 21 Belle Ave., 100 Mariposa Ave, 108 & 111 Ross Ave, San Anselmo 94960	Acquisition and rehabilitation of apartments	\$600,000
H - 7	Tenant Based Rental Assistance for Protected	St. Vincent de Paul Society of Marin County	Countywide	Rental assistance	\$100,000
H - 8	Whistlestop Renaissance Housing *	Eden Development, Inc	930 Tamalpais Ave., San Rafael 94901	Construction of affordable housing for seniors and disabled	\$1,000,000
	HOME Program Administration				
					\$3,810,000

* This project is designated as a Community Housing Development Organization (CHDO) project, as defined in the HOME regulations. The HOME Program requires that a minimum of 15% of the grant, \$82,158.30, be spent on CHDO-sponsored projects.

**RECOMMENDED COMMUNITY DEVELOPMENT BLOCK GRANT COUNTYWIDE FUNDING ALLOCATIONS
2013-14**

PROJ.#	PROJECT NAME	If previously funded, data reported:		Quality of Affirmative Marketing Plan	CDBG REQUEST	Proposed Planning Area Allocation	Proposed Countywide Housing Allocation	Proposed Reprogrammed Prior Year Funds and Program Income	CDBG Grand Total
		% Racial Minorities	% Hispanic	A-Excellent; B-Responsive; C-Non-Responsive					
Marin County, 2010 Census		14%	16%						
Countywide									
CH - 1	Fair Housing Services	15%	21%	A	\$59,052	\$29,248	\$17,104		\$46,352
CH - 2	Rehabilitation Loan Program	11%	22%	A	\$150,000			\$212,000	\$212,000
CH - 3	Residential Accessibility Modification Program	20%	0%	B	\$30,000	\$8,708	\$5,092		\$13,800
					\$239,052	\$37,956	\$22,196	\$212,000	\$272,152
Lower Ross Valley									
LH - 1	Rehabilitation Loan Program	11%	22%	A	\$35,000	\$0			\$0
					\$35,000	\$0	\$0	\$0	\$0
Novato									
NH - 1	1112 4th Street Homes	New	New	A	\$200,000				\$0
NH - 2	Elpida-Marion House-Rehabilitation	New	New	B	\$34,000				\$0
NH - 3	Gilead House-Rehabilitation	30%	20%	B	\$14,030				\$0
NH - 4	HavenWorks Transitional Housing Pilot Project	New	New	C	\$59,000				\$0
NH - 5	Lifeshouse: Stonehaven House-Rehabilitation	17%	0%	C	\$19,500				\$0
NH - 6	New Beginnings Center-Rehabilitation	30%	8%	B	\$88,815				\$0
NH - 7	Oma Village-Housing for Working Families	N/A	N/A	B	\$200,000	\$130,963			\$130,963
NH - 8	Rehabilitation Loan Program	11%	22%	A	\$70,000				\$0
					\$685,345	\$130,963	\$0	\$0	\$130,963
Richardson Bay									
RH - 1	Galilee Harbor-rehabilitation	16%	3%	A	\$139,912	\$59,880			\$59,880
RH - 2	Gates Cooperative	5%	5%	B	\$317,516		\$100,000		\$100,000
RH - 3	Rehabilitation Loan Program	11%	22%	A	\$45,000				\$0
					\$502,428	\$59,880	\$100,000	\$0	\$159,880

PROJ.#	PROJECT NAME	If previously funded, data reported:		Quality of Affirmative Marketing Plan	CDBG REQUEST	Proposed Planning Area Allocation	Proposed Countywide Housing Allocation	Proposed Reprogrammed Prior Year Funds and Program Income	CDBG Grand Total
		% Racial Minorities	% Hispanic	A-Excellent; B-Responsive; C-Non-Responsive					

San Rafael

SH - 1	Buckelew: D Street House-Rehabilitation	11%	11%	C	\$35,025				\$0
SH - 2	Family Resource Center-Rehabilitation	35%	35%	B	\$27,800				\$0
SH - 3	Lifeshouse: Laurel Place-Rehabilitation	33%	0%	C	\$24,500				\$0
SH - 4	Lifeshouse: Sunrise II-Rehabilitation	20%	40%	C	\$52,600				\$0
SH - 5	Marinwood Plaza Housing	N/A	N/A	C	\$700,000		\$181,549	\$36,591	\$218,140
SH - 6	Rehabilitation Loan Program	11%	22%	A	\$150,000				\$0
SH - 7	Rotary Manor-Rehabilitation	6%	4%	C	\$112,477				\$0
SH - 8	Whistlestop Renaissance Housing	New	New	A	\$1,000,000				\$0
					\$2,102,402	\$0	\$181,549	\$36,591	\$218,140

Upper Ross Valley

UH - 1	Lifeshouse: Fairfax House-Rehabilitation	0%	0%	C	\$12,500	\$12,500			\$12,500
UH - 2	Lifeshouse: San Anselmo House-Rehabilitation	New	New	C	\$16,800				\$0
UH - 3	Peace Village	New	New	A	\$166,000	\$2,500			\$2,500
UH - 4	Rehabilitation Loan Program	11%	22%	A	\$35,000				\$0
UH - 5	San Anselmo Seminary Housing	New	New	A	\$600,000				\$0
					\$830,300	\$15,000	\$0	\$0	\$15,000

West Marin

WH - 1	73 Inverness Way	New	New	B	\$150,000				\$0
WH - 2	Bolinas Garage (Housing)	0%	0%	B	\$21,670	\$11,738			\$11,738
WH - 3	Gibson House-Rehabilitation	14%	29%	B	\$18,890				\$0
WH - 4	Rehabilitation Loan Program	11%	22%	A	\$15,000				\$0
WH - 5	Stockstill House	0%	0%	A	\$7,500	\$6,800			\$6,800
					\$213,060	\$18,538	\$0	\$0	\$18,538

CDBG Total \$4,607,587 \$262,337 \$303,745 \$248,591 \$814,673

**RECOMMENDED HOME PROGRAM FUNDING ALLOCATIONS
2013-14**

PROJ.#	PROJECT NAME	If previously funded, data reported:		Quality of Affirmative Marketing Plan	HOME REQUEST	Proposed CDBG Planning Area and Countywide Housing Allocation	Proposed HOME Allocation	Proposed Reprogrammed Prior Year HOME Funds and Program Income	HOME and CDBG Grand Total
		% Racial Minorities	% Hispanic	A-Excellent; B-Responsive; C-Non-Responsive					
H - 1	1112 4th Street Homes	New	New	A	\$200,000				\$0
H - 2	73 Inverness Way	New	New	B	\$150,000				\$0
H - 3	Marinwood Plaza Housing	N/A	N/A	C	\$700,000	\$218,140			\$218,140
H - 4	Oma Village-Housing for Working Families	N/A	N/A	B	\$525,000	\$130,963			\$130,963
H - 5	Peace Village *	New	New	A	\$535,000	\$2,500	\$82,159		\$84,659
H - 6	San Anselmo Seminary Housing	New	New	A	\$600,000		\$410,791	\$11,350	\$422,141
H - 7	Tenant Based Rental Assistance for Protected	New	New	C	\$100,000				\$0
H - 8	Whistlestop Renaissance Housing *	New	New	A	\$1,000,000			\$89,303	\$89,303
	HOME Program Administration						\$54,772		\$54,772
					\$3,810,000	\$351,603	\$547,722	\$100,653	\$999,978

* This project is designated as a Community Housing Development Organization (CHDO) project, as defined in the HOME regulations. The HOME Program requires that a minimum of 15% of the grant, \$82,158.30, be spent on CHDO-sponsored projects.

Preocupaciones sobre Igualdad de Oportunidades y Mercadotecnia Afirmativa

Las tablas de las páginas 13-15 enumeran 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 o HOME, 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 o HOME, 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.

**RECOMENDACIONES PARA LA REPROGRAMACIÓN DE FONDOS
PREVIAMENTE ASIGNADOS DE VIVIENDA PARA TODO EL CONDADO DE CDBG**

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. Un análisis más detallado de los proyectos con un saldo de fondos de Vivienda de todo el Condado de CDBG con más de dos años o sujetos por otro motivo a reprogramación se presenta a continuación:

Gates Cooperative (Gates Cooperative y EAH Inc.)

2009-10	\$71,123
2010-11	<u>227,400</u>
TOTAL	\$298,52
	3

Tenga en cuenta que las cantidades de dinero mencionadas no reflejan los cambios en el presupuesto aprobados el 26 de febrero de 2013. Además, las cantidades que figuran en la tabla anterior se limitan a las asignaciones de CDBG para la Gates Cooperative del componente de Vivienda en todo el Condado de CDBG. También hay asignaciones para la Gates Cooperative del componente de Richardson Bay de CDBG. La suma total de los fondos de CDBG separados para la Gates Cooperative de los componentes de Richardson Bay y de Vivienda de todo el Condado era de \$629,500 antes del 26 de febrero de 2013, cuando \$100,000 fueron transferidos de la Gates Cooperative para Mejoras de accesibilidad en San Rafael. Con la nueva asignación de CDBG recomendada en este informe, el total de fondos de CDBG para la Gates Cooperative será restaurado a \$629,500. (Véase la página 24.)

Después de las modificaciones presupuestarias aprobadas el 26 de febrero de 2013, los importes de los fondos de Vivienda de todo el Condado de CDBG separados para la Gates Cooperative se convirtieron en:

2009-10	\$71,123
2010-11	<u>127,400</u>
TOTAL	\$198,52
	3

El proyecto de la Gates Cooperative se describe en la página 24.

En enero de 2010, pasamos un compromiso de CDBG de \$250,000 dólares de la Gates Cooperative a Fireside Housing y de \$100,000 de la Gates Cooperative a Curb Cuts de San Rafael, en parte para cumplir con la fecha límite de gastos oportunos de HUD, pero también para hacer nuestra parte para sacar a Fireside de su incumplimiento financiero. Hubo un acuerdo

sobre que se harían los esfuerzos para restaurar los fondos "prestados" a la Gates Cooperative en un plazo de dos ciclos de financiamiento. En la ronda de 2010 de los fondos de CDBG, restauramos \$21,200 dólares a la Gates Cooperative de parte del Área de Planificación de la Bahía de Richardson, y \$227,400 dólares del componente de Viviendas de Todo el Condado, dejando \$101,400 dólares adicionales que aún sería necesario proporcionar para restaurar a la Gates Cooperative a su nivel de fondos de 2009. En 2012, reprogramamos \$66,116 dólares adicionales de la Gates Cooperative para el Programa de Préstamos para Rehabilitación. Al ver el historial neto de estas transferencias de presupuesto, se han reprogramado un total de \$167,516 dólares de la Gates Cooperative pero no se han restaurado. El personal de CDBG espera que el proyecto se pueda finalizar sin estos fondos. Al haber más disponibilidad de información sobre el alcance de la rehabilitación necesaria y de la capacidad financiera de los miembros de la Gates Cooperative, tendremos una mejor idea sobre si habrá o no una brecha de fondos. Dado el gran compromiso del Programa CDBG Program con la Gates Cooperative, el personal recomienda que las necesidades financieras de la Gates Cooperative reciban una consideración cuidadosa en las asignaciones futuras de CDBG.

Inverness Valley Inn (Asociación de Fideicomiso Territorial Comunitario de West Marin)
2012-13 \$60,697

La Asociación de Fideicomiso Territorial de West Marin había tenido la esperanza de comprar Inverness Valley Inn y remodelarlo para convertirlo en apartamentos de renta. El Fideicomiso Territorial no pudo obtener el control del sitio en Inverness Valley Inn, y ha cancelado su proyecto propuesto para esa ubicación. El 19 de febrero de 2013, el Comité de Establecimiento de Prioridades acordó reprogramar estos fondos para la Ciudad de San Rafael para sus Mejorías de Accesibilidad en Instalaciones Públicas, a cambio de reducir la asignación de CDBG 2013-14 normal del Área de Planificación de San Rafael en \$60,697 dólares, los cuales luego serían transferidos a la asignación de Vivienda de Todo el Condado de CDBG y utilizados para otros proyectos. El Consejo de Supervisores aprobó la reprogramación el 26 de febrero de 2013, y la lista adjunta de los proyectos de CDBG 2013-14 del Área de Planificación de San Rafael incluye una anotación de que \$60,697 dólares se transferirían de los fondos de CDBG del Área de Planificación de San Rafael a la asignación de Vivienda de Todo el Condado de CDBG.

Fondos de CDBG no programados

Hay un grupo de fondos de CDBG que se ha acumulado en el presupuesto de los años en los que intencionalmente asignábamos fondos para el presupuesto para costos imprevistos de cumplimiento con las regulaciones de HUD, particularmente con las regulaciones que obligan a la reasignación de beneficios para los hogares desplazados por las actividades financiadas por HUD. El personal de CDBG recomienda liquidar una reserva de CDBG de \$100,313.64 dólares para la reubicación de beneficios que ya no son necesarios, y asignar esa cantidad para:

Programa de Préstamos para Rehabilitación (gastos operativos) (Autoridad de Viviendas de Marin)	\$100,313.64
---	--------------

Transferencia de Fondos del Fondo de Préstamos Rotatorios del Programa de Préstamos para Rehabilitación a los Gastos Operativos del Programa de Préstamos para Rehabilitación

El personal recomienda que los gastos de operación del Programa de Préstamos para Rehabilitación sean parcialmente financiados al transferir \$111,686.36 dólares del Fondo de Préstamos Rotatorios conservado por la Autoridad de Vivienda de Marin para el Programa de Préstamos para Rehabilitación para:

Programa de Préstamos para Rehabilitación (gastos operativos) (Autoridad de Viviendas de Marin)	\$111,686.36
---	--------------

RECOMENDACIONES PARA ASIGNACIÓN DE INGRESOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE TODO EL CONDADO DE CDBG

Si el programa CDBG recibe ganancias de un proyecto finalizado, esta cantidad se considera como ingresos del programa, los cuales se deben poner a disposición para financiar nuevas actividades de CDBG. Cuando los fondos de CDBG se utilizan para la adquisición de una rehabilitación importante de bienes raíces, generalmente se registra un contrato de gravamen de CDBG o una escritura de fideicomiso de la propiedad. El Programa de Préstamos para Rehabilitación, financiado por CDBG, utiliza un Pagaré estándar y una Escritura de Fideicomiso para garantizar los préstamos que hace a los propietarios. Los préstamos hechos por el Programa de Préstamos para Rehabilitación tienen una tasa fija de interés, la cual se establece en los documentos del préstamo. Para otros proyectos de CDBG, generalmente utilizamos un contrato de gravamen de CDBG, el cual es pagadero si la propiedad se vende o si su uso de suelo cambia, pero que nunca requiere un pago de capital ni de intereses si la propiedad no cambia de dueño ni de uso. El contrato de gravamen estándar de CDBG es por un porcentaje establecido del valor de la propiedad, establecido conforme al porcentaje del costo del proyecto con el que contribuyó CDBG, de forma que, si el gravamen es pagadero, la tasa implícita de interés sobre los fondos de CDBG es la tasa a la que la propiedad ha sido valuada. En el año pasado, dos proyectos, el Programa de Préstamos para Rehabilitación y Henry Ohlhoff House North, han generado ingresos para el programa CDBG.

Henry Ohlhoff House North (Programas Henry Ohlhoff Programs)

Entre 1994 y 2006, el Condado de Marin proporcionó un total de \$155,454 en fondos de CDBG para la rehabilitación de Henry Ohlhoff House North, unas instalaciones residenciales de un programa para el tratamiento del abuso de sustancias en Novato. El programa cerró en mayo de 2012, y el patrocinador del proyecto vendió la propiedad. De conformidad con los gravámenes de CDBG registrados en la propiedad, \$140,743.34 del producto de la venta se pagaron al Condado. En julio de 2012, el Condado solicitó una determinación por parte de la HUD sobre si el pago se consideraba un ingreso del programa, sujeto a las regulaciones de CDBG, o fondos no restringidos, no sujetos a las regulaciones de CDBG. Aunque no hemos recibido la determinación por escrito de HUD, se nos ha notificado que ellos determinaron que los fondos son ingresos del programa. Con base en la fuente de los fondos originales, \$36,590.52 dólares de los ingresos del programa están ahora disponibles para reprogramación como fondos de Vivienda de Todo el Condado de CDBG, y \$104,152.82 dólares de los ingresos del programa están ahora disponibles para reprogramación como fondos de Área de Planificación de Novato de CDBG..

En abril se le pedirá al Consejo de la Ciudad de Novato que haga una recomendación sobre el uso de la parte de Novato de los fondos. Si el Comité de Establecimiento de Prioridades está de acuerdo, el personal pudiera incluir la recomendación del Consejo de Novato al Plan de Acción (presupuesto de CDBG) anual, el cual irá al Consejo de Supervisores para su aprobación el 7 de mayo de 2013, y se enviará a HUD una semana después. La recomendación pudiera entonces reportarse al Comité de Establecimiento de Prioridades en su próxima junta, y si el Comité de Establecimiento de Prioridades no estuviera de acuerdo, su recomendación pudiera ser enviada al Consejo de Supervisores para su consideración en ese momento.

El personal recomienda que la parte de Vivienda de Todo el Condado de los fondos se re programe para:

Marinwood Plaza Housing	\$36,590.52
-------------------------	-------------

Programa de Préstamos para Rehabilitación (Autoridad de Viviendas del Condado de Marin)

El Programa de Préstamos para Rehabilitación hace préstamos a propietarios elegibles y organizaciones sin fines de lucro para la rehabilitación de viviendas monofamiliares, incluyendo hogares móviles, hogares grupales y botes que sirven como vivienda. (Ver página 25.) En el pasado, los ingresos por los pagos mensuales de los préstamos y por los pagos totales de los préstamos se habían depositado al Fondo de Préstamos Rotatorios del Programa de Préstamos para Rehabilitación y luego se utilizaban para hacer préstamos adicionales. El personal recomienda que este procedimiento siga. La cantidad de los ingresos del programa generados por el Programa de Préstamos para Rehabilitación es volátil y difícil de predecir. Durante el año del programa 2011-12 (1 de julio de 2011 a 30 de junio de 2012), el Programa de Préstamos para Rehabilitación generó \$235,621.52 dólares en ingresos del programa. Para el año del programa 2012-13 (1 de julio de 2012 a 30 de junio de 2013), esperamos que este programa generará aproximadamente \$350,000 dólares en ingresos del programa. Para el año del programa 2013-14 (1 de julio de 2013 a 30 de junio de 2014), esperamos que este programa generará aproximadamente \$350,000 dólares en ingresos del programa.

**RECOMENDACIÓN PARA REPROGRAMACIÓN
FONDOS DE HOGAR 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 de hace más de dos años, se debían considerar para reasignación ("reprogramación") para otros proyectos que pudieran tener una mayor necesidad de los fondos. Aplicando esta política a los proyectos de HOME, cada año el personal de CDBG envía los avisos obligatorios de 30 días a todos los patrocinadores de proyectos con fondos de HOME 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. Las regulaciones federales que gobiernan el Programa HOME requieren que los fondos de HOME se comisionen a proyectos en un plazo menor a dos años y se gasten en un plazo menor a cinco años. Marin pudiera perder cualquier fondo que no cumpla con estas fechas límite. No hay proyectos HOME con saldos no gastados que tengan más de dos años de antigüedad. Sin embargo, un proyecto de HOME ha sido cancelado por su patrocinador, y el personal recomienda que su asignación de HOME sea reprogramada.

Inverness Valley Inn (Asociación de Fideicomiso Territorial Comunitario de West Marin)

Fondos de la Organización de Desarrollo de	\$89,303	
Viviendas Comunitarias (CHDO) de HOME 2012-13		(Fondos de CHDO)

La Asociación de Fideicomiso Territorial de West Marin había tenido la esperanza de comprar Inverness Valley Inn y remodelarlo para convertirlo en apartamentos de renta. El Fideicomiso Territorial no pudo obtener el control del sitio en Inverness Valley Inn, y ha cancelado su proyecto propuesto para esa ubicación. El personal recomienda que la asignación de CHDO de HOME para este proyecto se reprogramme para:

Whistlestop Renaissance Housing (Eden Development, Inc.) (un proyecto de CHDO)	\$89,303 (Fondos de CHDO)
--	----------------------------------

**RECOMENDACIÓN PARA ASIGNACIÓN DE
INGRESOS DE PROGRAMA HOME**

La Autoridad de Viviendas de Marin ha estado implementando la Iniciativa de Anticipo del Sueño Americano (ADDI), un segmento del Programa HOME que proporciona financiamiento complementario para compradores de hogares de bajos ingresos. En enero de 2013, un comprador reciente de un hogar pagó \$11,350.14 dólares de un pago de ADDI, y la Autoridad de Viviendas de Marin regresó los \$11,350.14 al Condado para su uso nuevamente en el Programa HOME. El personal recomienda que estos ingresos del programa HOME se asignen a:

San Anselmo Seminary Housing (EAH, Inc.)	\$11,350.14
---	-------------

REVISIÓN DE PROYECTO:
DESCRIPCIONES DE LA CONCESIÓN
PARA DESARROLLO COMUNITARIO EN BLOQUE PROPUESTA
PROYECTOS DE VIVIENDA DE TODO EL CONDADO

1. Programa de Vivienda Justa (Vivienda Justa de Marin)

Se recomienda que los fondos permitan que el Programa de Vivienda Justa siga con sus servicios para consejería de vivienda justa para personas que buscan vivienda y que pudieron haber sido víctimas de discriminación. Sus servicios incluyen aconsejar a víctimas de discriminación en vivienda, investigar y referir los casos a las agencias judiciales estatales y federales, supervisar las quejas presentadas, realizar seminarios de capacitación para la industria de la vivienda, proporcionar educación comunitaria sobre los derechos de vivienda justa, y presentar programas de educación en escuelas públicas.

Cada cierto tiempo, el Programa de Vivienda Justa realiza auditorías para determinar el grado de discriminación en el mercado de renta de viviendas de Marin. Las auditorías realizadas por el Programa hallaron que una persona que busca apartamento y que tiene hijos puede esperar encontrar discriminación de parte de un 37% de los propietarios de Marin, un afroamericano puede esperar encontrar discriminación de parte de 33% de los propietarios de Marin, un latino puede esperar encontrar discriminación de parte de un 31% de los propietarios de Marin, una persona con una discapacidad física puede esperar encontrar discriminación de parte de un 28% de los propietarios de Marin, y una persona con una condición que provoca discapacidad y que requiere de un asistente de cuidado personal puede esperar un tratamiento diferente de parte de un 37% de los propietarios de Marin.

Ejemplos de prácticas discriminatorias incluyen:

- Decir sólo a los solicitantes de raza blanca sobre todas las unidades disponibles.
- No devolver llamadas a personas que suenan como si fueran latinos o afroamericanos, y sí devolverlas a personas que suenan como caucásicos.
- Mostrar menos o unidades menos deseables a los solicitantes latinos.
- Solicitar rentas o depósitos más altos a solicitantes afroamericanos.
- Ofrecer formularios de solicitud a parejas sin hijos, pero proporcionar formularios de solicitud a familias con hijos sólo si ellos lo solicitan específicamente.

- Rehusarse a rentar a familias con hijos, restringir a las familias a la planta baja, o establecer reglas tan restrictivas para los menores que las familias con hijos se desalienten de vivir en un complejo.
- No permitir que un inquilino con una discapacidad haga una modificación o adaptación razonable como lo requieren las leyes de vivienda justa.

El Programa de Vivienda Justa es un recurso valioso de la comunidad, que ayuda a informar a los propietarios y vecinos sobre las leyes de vivienda justa y ayuda a conservar y alentar una diversidad saludable de población en Marin. Los fondos propuestos para Vivienda Justa pagarán al personal para que proporcione educación comunitaria y difusión referente a los servicios y las leyes de vivienda justa, para reclutar y capacitar evaluadores de vivienda justa, para supervisar la discriminación en el mercado de viviendas, para investigar y comprobar reclamos de presunta discriminación, para aconsejar a víctimas de discriminación en viviendas, y para presentar a los casos de vivienda justa en la corte o mediante referencias a agencias federales o estatales. Durante el año del programa 2011-12, el Programa manejó 1,295 investigaciones y procesó 243 quejas por discriminación de vivienda. De los clientes del Programa 86% eran de bajos ingresos. De las quejas de discriminación, el rango incluía: discapacidad (166), origen nacional (35), estado familiar (32), raza (26), género (13), edad (11), orientación sexual (4), estado civil (2), religión (2) y fuente de ingresos (1). De estas quejas, 22 personas fueron referidas al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU., o al Departamento de Vivienda y Empleo Justos de California, y dos fueron referidos a abogados. Se alcanzaron arreglos financieros en cuatro casos, por un total de \$65,500 dólares.

Es de relevancia que el 68% de las quejas de vivienda en Marin son con base en discapacidad, más que el promedio nacional. El año pasado, Vivivenda Justa de Marin ayudó a 28 clientes con discapacidad que tenían solicitudes para adaptaciones de accesibilidad. Con dinero de un arreglo legal de 2010, Vivienda Justa de Marin ha establecido un fondo para hacer concesiones para mejoras de accesibilidad, en alianza con el Centro para la Vida Independiente de Marin y el Centro de Servicios Legales y para Discapacidad. En el último año, estos fondos proporcionaron modificaciones de accesibilidad a once inquilinos con discapacidades.

Vivienda Justa de Marin ofrece un concurso anual de carteles de vivienda justa para los niños en edad escolar de Marin, y también ofrece un programa de cuentos con temática de derechos humanos en las escuelas locales. El Programa de Vivienda Justa además proporciona a los propietarios capacitación, patrocinando los seminarios "Práctica y Ley de Vivienda Justa". Para ayudar a los clientes que hablan español, el consejero de viviendas bilingüe del Programa se reúne semanalmente con los clientes de Canal Alliance.

Vivienda Justa de Marin además se ha involucrado en problemas emergentes, como el monitoreo del uso de anuncios discriminatorios en internet para la renta de viviendas, y el seguimiento con los anunciantes para cambiar sus anuncios. Las regulaciones de CDBG

requieren que el Condado emprenda una acción afirmativa para tener viviendas más justas; y proporcionar fondos de CDBG para el Programa de Vivienda Justa es una parte del cumplimiento de esa obligación.

El Consejo de la Ciudad de Novato y el Consejo de la Ciudad de San Rafael han asumido algunas de las funciones de selección del proyecto CDBG que previamente eran desempeñadas por subcomités del Comité de Establecimiento de Prioridades de CDBG. (Ver detalles en la página 33). Ambos Consejos de la Ciudad, tanto el de Novato como el de San Rafael, han asignado una parte de sus fondos de CDBG al Programa de Vivienda Justa. Combinando los \$17,104 dólares recomendados en este reporte con los \$10,976 asignados por el Consejo de la Ciudad de Novato y los \$18,272 asignados por el Consejo de la Ciudad de San Rafael, el apoyo de CDBG para el Programa de Vivienda Justa da un total de \$46,352 dólares, la misma cantidad que el año pasado.

Análisis de Oportunidades Equitativas: Las minorías raciales son representadas entre los beneficiarios de este programa en la misma proporción que su representación en la población general de Marin. 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 excelente (de calificación A).

2. Gates Cooperative (EAH, Inc. y Gates Cooperative)

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 de aprobación largamente planificado para Waldo Point Harbor. Los botes miembros de la Gates Cooperative pueden seguir en el Puerto sólo si los botes son mejorados para que cumplan con los estándares del código. Ha comenzado la rehabilitación de los botes de la Gates Cooperative, con ayuda financiera de CDBG, el Programa de Préstamos para Rehabilitación de la Autoridad de Viviendas, y los fondos del Fideicomiso Buck que son administrados por EAH. Todo indica que el grado de rehabilitación necesario para cumplir con los estándares del código es menor al que se esperaba, así que hay una gran posibilidad de que el proyecto se pueda terminar sin requerir fondos adicionales de la concesión.

Con el fin de cumplir con los gastos oportunos anuales de HUD el próximo mes, el persona recomendó la reasignación ("reprogramación") de \$100,000 en fondos de Vivienda de Todo el Condado de CDBG de la Gates Cooperative a las Mejoras de Accesibilidad a Instalaciones Públicas de la Ciudad de San Rafael. Esta reprogramación fue aprobada por el Comité de Establecimiento de Prioridades de CDBG el 19 de febrero de 2013, y por el Consejo de Supervisores el 26 de febrero de 2013. La Ciudad de San Rafael podrá gastar los \$100,000 dólares antes de la fecha de la prueba de gastos oportunos en abril. Se aceptó la reprogramación con base en la seguridad de que la asignación 2013-14 normal para el Área de Planificación de San Rafael se reduciría en \$100,000 dólares, los cuales se transferirían entonces a la asignación de Vivienda de Todo el Condado de CDBG y se utilizarían para reponer la asignación de la Gates

Cooperative. La lista adjunta de los proyectos de CDBG 2013-14 del Área de Planificación de San Rafael incluye una anotación de que \$100,000 dólares se transferirían de los fondos de CDBG del Área de Planificación de San Rafael a la asignación de Vivienda de Todo el Condado de CDBG. La asignación de \$100,000 dólares de los fondos de Vivienda de Todo el Condado de CDBG a la Gates Cooperative, como se recomienda en este reporte, completa las transacciones redondas prometidas, restaurando la cuenta de CDBG para la Gates Cooperative a su nivel de enero de 2013. De hecho, la Gates Cooperative "prestó" \$100,000 dólares al proyecto de rampas de banqueta de San Rafael, y San Rafael ahora está utilizando su asignación de 2013-14 para pagar esa "deuda".

Análisis de Oportunidades Equitativas: Aunque las minorías raciales y los hispanicos no están bien representados en este proyecto, se debe tener en mente que muchos de los botes de la Gates Cooperative aún no cumplen completamente con los estándares del código, y que pudiera no ser una buena política pública hacer una mercadotecnia afirmativa a las viviendas por debajo del estándar. La propuesta de mercadotecnia afirmativa del patrocinador es de respuesta (de calificación B).

3. Marinwood Plaza Housing (BRIDGE Housing Corporation)

BRIDGE Housing Corporation propone construir 72 unidades de viviendas familiares de renta asequible en este sitio de 5 acres, el cual incluye un centro de compras existente para el vecindario. La mayoría del centro de compras está vacante, pero una tienda de abarrotes abrió justo en la mitad de la propiedad. La tienda de abarrotes permanece en su ubicación actual y bajo su propietario actual. BRIDGE tiene un contrato para comprar 3 acres y medio de la propiedad, hacia el norte y el sur de la tienda de abarrotes, pero sin incluir ésta. BRIDGE tiene planificado demoler una parte casi vacante del centro de compras, en la parte sur del sitio, y remplazarla con 72 unidades de vivienda de renta asequible. También se tiene planificado un espacio para tiendas de menudeo y hasta 30 unidades de vivienda a precios del mercado para el extremo norte del sitio. La propuesta de BRIDGE es consistente con los Principios Guía de Marinwood Village, los cuales piden un desarrollo con uso de suelo mixto, incluyendo una tienda de abarrotes, usos adicionales para tiendas de menudeo, y vivienda. Los fondos recomendados de CDBG se utilizarían para el costo de la adquisición del sitio. BRIDGE espera presentar su solicitud para las aprobaciones de planificación del Condado el próximo mes. El patrocinador del proyecto necesitará al menos un año para obtener las aprobaciones de planificación, lo cual dará tiempo para obtener los fondos adicionales. Dada la escala de la propuesta, el personal de CDBG espera que el patrocinador del proyecto solicite fondos adicionales de CDBG y HOME el próximo año.

Análisis de Oportunidades Equitativas: La propuesta de mercadotecnia afirmativa del patrocinador no es de respuesta (de calificación C). El sitio no se ubica en un área de concentración de minorías y tiene un excelente potencial para mejorar la diversidad del vecindario.

4. Programa de Préstamos para Rehabilitación (Autoridad de Viviendas del Condado de Marin)

Actualmente existe una necesidad de préstamos de rehabilitación para propietarios de bajos ingresos en todo Marin. En los últimos treinta y siete años, la Autoridad de Viviendas ha hecho 707 préstamos para rehabilitación por un total de más de \$12.5 millones de dólares en todo el condado. 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 préstamo 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%.

Las asignaciones anuales de fondos de CDBG se han utilizado para el costo del personal y otros gastos de operación del Programa de Préstamos para Rehabilitación. Los préstamos del programa se financian de su fondo de préstamos rotatorios. 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 préstamos rotatorios y se utilizarán para hacer préstamos adicionales.

Este año, el personal de CDBG recomienda financiar los gastos de operación para el Programa de Préstamos para Rehabilitación al (1) liquidar una reserva de CDBG de \$100,314 dólares para la reasignación de beneficios que ya no se necesiten, y (2) transferir \$111,686 dólares del Fondo de Préstamos Rotatorios del Programa de Préstamos para Rehabilitación a su cuenta de gastos de operación. Como resultado, el Programa CDBG pudiera disfrutar temporalmente de unas "vacaciones" de financiar el Programa de Préstamos para Rehabilitación de los fondos del año actual. Se debe observar que la transferencia de fondos del Fondo de Préstamos Rotatorios 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.

Hogares Grupales

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.

Gates Cooperative

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 de aprobación largamente planificado 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. El Programa de Préstamos para Rehabilitación sería complementado por los fondos de CDBG asignados para la Gates Cooperative para su rehabilitación.

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

5. Programa de Modificación de Accesibilidad Residencial (Centro de Marin para Vida Independiente (MCIL))

Mediante su Programa de Modificación de Accesibilidad Residencial, el Centro de Marin para Vida Accesible proporciona asistencia técnica y remodelaciones menores para hacer las viviendas accesibles para los residentes de bajos ingresos con movilidad impedida. En muchos casos, sólo son necesarias mejoras menores, como la instalación de una rampa o de barras de apoyo, para cumplir con las necesidades de accesibilidad de un inquilino con una discapacidad. Si es necesario, el programa también puede hacer modificaciones más sustanciales a cocinas y baños. Este programa se ha expandido para proporcionar viviendas de renta accesible en Marin. En muchos casos, cuando un inquilino deja un apartamento modificado, se selecciona a un nuevo inquilino con discapacidad para que ocupe la unidad, y las modificaciones de accesibilidad sigan siendo utilizadas. Este programa es una forma eficaz en costos que permite a las personas con discapacidades vivir con la dignidad derivada de la independencia y la autosuficiencia. El personal de MCIL opera el programa con un alto nivel de eficacia y efectividad. En muchos casos, los proyectos modestos para mejora de accesibilidad pueden evitar la colocación prematura en un hogar de enfermería especializada.

El Consejo de la Ciudad de Novato y el Consejo de la Ciudad de San Rafael han asumido algunas de las funciones de selección del proyecto CDBG que previamente eran desempeñadas por subcomités del Comité de Establecimiento de Prioridades de CDBG. (Ver detalles en la página 33). Ambos Consejos de la Ciudad, tanto el de Novato como el de San Rafael, han asignado una parte de sus fondos de CDBG al Programa de Modificación de Accesibilidad Residencial de MCIL. Combinando los \$5,092 dólares recomendados en este reporte con los \$3,268 asignados por el Consejo de la Ciudad de Novato y los \$5,440 asignados por el Consejo de la Ciudad de San Rafael, el apoyo de CDBG para este programa da un total de \$13,800 dólares.

Análisis de Oportunidades Equitativas: Las minorías raciales están bien representadas entre los beneficiarios de este programa, pero los hispanicos están mal representados. La propuesta de mercadotecnia afirmativa del patrocinador es de respuesta (de calificación B).

Todos los proyectos que se recomiendan para los fondos de Vivienda de Toda la Ciudad de CDBG, se recomiendan por una cantidad menor a la solicitada, y no hubo suficiente dinero disponible para proporcionar a muchas propuestas buenas siquiera una parte de los fondos. La política local de Marin de limitar el número de proyectos de CDBG fue un factor para limitar el número de proyectos recomendados por el personal.

En nuestras recomendaciones para proyectos de Vivienda de Todo el Condado de CDBG, consideramos las necesidades de los programas actuales de todo el condado (el Programa de Vivienda Justa, el Programa de Modificación de Accesibilidad Residencial, y el Programa de

Préstamos para Rehabilitación), los cuales se verían gravemente afectados si el flujo de fondos de CDBG se detuviera. El personal consideró principalmente los proyectos grandes de desarrollo y adquisición para los fondos de Vivienda de Todo el Condado de CDBG. Algunos proyectos de gran escala se recomendaron para los fondos HOME en lugar de los fondos CDBG. Las propuestas de proyectos de vivienda de pequeña escala ya se han considerado para financiamiento en sus áreas de planificación.

EL PROGRAMA HOME

El Programa HOME, administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los EE.UU., se estableció por la Ley Cranston-Gonzalez de Vivienda Asequible Nacional de 1990 como una nueva fuente de fondos federales para viviendas asequibles. Las actividades elegibles para HOME incluyen la rehabilitación de viviendas, la construcción de viviendas, la adquisición de sitios, la adquisición de viviendas existentes y la asistencia en rentas con base en los inquilinos. Al igual que con el Programa de Concesión de Desarrollo Comunitario en Bloque (CDBG), los fondos de HOME se conceden al Condado de Marin a nombre tanto del Condado como de todas las ciudades de Marin, de forma que los proyectos de todo el Condado de Marin sean elegibles para el financiamiento. Las unidades de renta asistida por HOME deben atender a personas con ingresos del 60% de la mediana del área (\$63,300 dólares para una familia de cuatro), con una quinta parte de las unidades de vivienda asistida por HOME con ingresos por debajo del 50% de la mediana del área (\$52,750 dólares para una familia de cuatro). Las unidades con propiedad asistida por HOME pueden atender a personas con ingresos de hasta un 80% de la mediana (\$84,400 para una familia de cuatro).

A diferencia de otros programas de HUD, HOME requiere de la participación activa de las organizaciones comunitarias, ya que ambas representan y son controladas por residentes de comunidades de bajos ingresos. Las regulaciones requieren que las localidades aparten un 15% de los fondos de HOME para los proyectos de Organización Comunitaria de Desarrollo de Vivienda (CHDO). Las regulaciones de HOME definen a una CHDO como una organización sin fines de lucro con un tercio de su consejo consistente de personas de bajos ingresos, residentes de vecindarios de bajos ingresos o representantes electos de organizaciones de vecindarios de bajos ingresos. Debido a que se espera que nuestra concesión de HOME 2013-14 sea de \$547,722 dólares, el 15% apartado para CHDOs sería de \$82,159 dólares. El requerimiento se cumpliría por la asignación recomendada de HOME a Peace Village. (Los fondos de CHDO del año pasado se asignaron a Inverness Valley Inn, el cual ha sido cancelado. El personal recomienda que la asignación a CHDO del año pasado de \$89,303 dólares se reprogramme de Inverness Valley Inn a Whistlestop Renaissance Housing. (Ver página 21).

La implementación del programa y la supervisión continua de los proyectos financiados requieren de una cantidad sustancial del tiempo del personal. La obligación contractual del Condado es supervisar los proyectos durante tanto tiempo como lo requieran para mantenerlos asequibles, y la política del Condado ha sido superar los requerimientos mínimos de HUD para el término de asequibilidad. Las regulaciones del programa HOME permiten que hasta un 10% de la concesión se utilice para gastos administrativos. El personal recomienda que un 10% de la concesión de HOME de este año se utilice para gastos administrativos.

El personal evaluó ocho solicitudes de HOME en cuanto a la elegibilidad conforme a las regulaciones de HOME y les dio prioridad con base en la factibilidad financiera de cada proyecto, en si aborda una necesidad crucial de vivienda en el Condado de Marin, en si puede cumplir con los requerimientos regulatorios del Programa HOME, en la probabilidad de que el

proyecto cumpla con los requisitos de tiempo de HOME, y en las consecuencias de retrasar el proyecto debido a falta de fondos.

El programa HOME establece fechas límite para gasto de fondos, y el Condado perderá automáticamente los fondos si no se cumple con las fechas límite. Los fondos de HOME deben estar comisionados por contrato a proyectos para un plazo menor a dos años. Las localidades no tienen permitido comisionar fondos hasta que esperen razonablemente que inicie la construcción o rehabilitación en un plazo menor a doce meses. (Si el proyecto involucra

una adquisición, primero debemos esperar razonablemente que la adquisición ocurrirá en un plazo menor a seis meses). Todos los fondos deben gastarse en un plazo menor a cinco años. Si alguna de las fechas límites no se cumple, el gobierno federal puede cancelar esa parte de la asignación de HOME a la comunidad.

Como resultado, debemos restringir los fondos HOME a proyectos que parezcan capaces de comenzar rápidamente. El personal evaluó la preparación de cada proyecto para avanzar con base en si el patrocinador tenía el control del sitio, las aprobaciones locales de la planificación (si eran necesarias), y las comisiones para el saldo de los fondos necesarios para el proyecto. En los casos en los que las propuestas aún no habían logrado estos hitos, el personal consideró cuánto tiempo necesitarían las propuestas para alcanzar un punto en el que pudieran proceder con la adquisición o la construcción. Además el personal consideró las posibles consecuencias para cada proyecto de retrasar los fondos de HOME durante un año.

El programa CDBG es una fuente de financiamiento más adecuada para los proyectos pequeños, para proyectos de vivienda no tradicional que no entran fácilmente en las categorías establecidas por las regulaciones de HOME, y para patrocinadores de proyecto que aún no han ensamblado aún los arreglos financieros para que ellos se comprometan con la asequibilidad a largo plazo.

Cuando un patrocinador de proyecto acepta fondos de HOME, debe acordar tener una restricción de asequibilidad registrada en la propiedad. La restricción de asequibilidad de HOME, obligatoria por parte de la HUD, pudiera ser revocada sólo tras el cierre. Incluso si el patrocinador paga el subsidio de HOME, la restricción de asequibilidad no se puede liberar. Si un patrocinador de proyecto con el tiempo quizá desearía finalizar el proyecto y vender la propiedad, la restricción de asequibilidad de HOME persistiría y haría imposible vender la propiedad a un valor de mercado sin restricción. El programa CDBG es más permisivo: en la mayoría de los casos, el patrocinador del proyecto pudiera retirar la restricción de CDBG simplemente al hacer el pago al Condado. La cantidad del pago generalmente sería el valor justo actual del mercado de la propiedad multiplicado por el porcentaje del costo inicial del proyecto con el que CDBG contribuyó. Por lo tanto, los proyectos más pequeños o los proyectos con un futuro incierto son más adecuados para recibir fondos por parte de CDBG que de HOME.

**REVISIÓN DE PROYECTO: DESCRIPCIONES DE LOS PROYECTOS PROPUESTOS
PARA HOME**

1. Peace Village (Recursos para el Desarrollo Comunitario)

Recursos para el Desarrollo Comunitario, un desarrollador experimentado sin fines de lucro en East Bay, propone construir 40 unidades de viviendas de renta para adultos mayores adyacentes a la Iglesia Luterana de Cristo en Fairfax. Una parte de la propiedad de la iglesia está rentada a la escuela Cascade Canyon School, una escuela privada no sectaria que ha estado en operación en el sitio desde 1981.

La iglesia, la escuela, el Ayuntamiento de Fairfax y Recursos para Desarrollo Comunitario han estado colaborando de forma eficaz para planificar este proyecto. El Ayuntamiento ha vuelto a zonificar el sitio para dar cabida a 40 unidades de vivienda para adultos mayores, y ha finalizado un EIR para el proyecto como parte de su elemento de vivienda. La revisión de diseño es la única aprobación requerida local a discreción restante.

Hay algunas limitaciones en el sitio que dificultarán ajustar las 40 unidades de vivienda y estacionamiento al sitio, asumiendo que las viviendas se limitarán a dos pisos. Aunque la parte del sitio a lo largo de Sir Francis Drake Boulevard es plana, las acumulaciones de sedimento en esa área requerirán de trabajo extra para la cimentación. Hay una ligera corriente de temporada en el lado este del sitio. Aunque el lote se extiende mucho más allá de los edificios construidos, el área trasera consiste de una atractiva área con bosque, la cual a la iglesia le gustaría conservar, y un área elevada que es menos adecuada para el desarrollo. La reubicación del edificio del santuario es una forma posible de resolver las limitaciones del sitio.

Los miembros de la iglesia están considerando cuidadosamente la administración a largo plazo de la tierra, y ven la escuela y las viviendas para adultos mayores como parte de su visión para el futuro de la propiedad. El sitio de viviendas probablemente estaría subdividido del resto de la propiedad, pero no está claro si el sitio de viviendas sería proporcionado por un arrendamiento de terreno o vendido al patrocinador del proyecto.

El patrocinador del proyecto, Recursos para Desarrollo de Comunidades, es una Organización Comunitaria de Desarrollo de Viviendas (CHDO) para los propósitos del Programa HOME. Los fondos recomendados de HOME son del apartado para CHDO.

Análisis de Oportunidades Equitativas: La mayoría de los inquilinos del patrocinador son minorías étnicas o raciales. La propuesta de mercadotecnia afirmativa del patrocinador es excelente (de calificación A).

2. San Anselmo Seminary Housing (EAH, Inc.)

El Seminario Teológico de San Francisco está en proceso de obtener las aprobaciones locales para construir una nueva vivienda y facultad para estudiantes en su campus en San Anselmo. Cuando la nueva vivienda haya sido finalizada, el Seminario ya no necesitará los cinco edificios de apartamentos que posee en el área. EAH busca comprar y rehabilitar esos cinco edificios, con un total de 37 unidades, y conservarlas como viviendas asequibles. El desglose de las unidades es de 11 unidades de una habitación, 16 unidades de dos habitaciones y 10 unidades de tres habitaciones. Los apartamentos fueron construidos entre 1961 y 1980, y se beneficiarían de algunas mejoras cosméticas, pero están generalmente en buenas condiciones. Se ubican en un vecindario agradable cerca de Sir Francis Drake Boulevard.

La Comisión de Planificación de San Anselmo probablemente hará las audiencias de revisión de diseño sobre la propuesta de desarrollo del Seminario en los próximos dos meses. Una vez que el Seminario haya obtenido todas las aprobaciones de desarrollo, estará en posición de programar una nueva construcción y tendrá una idea más clara sobre cuándo ya no serán necesarios los cinco edificios de apartamentos. En ese momento, EAH y el Seminario necesitarán trabajar en los detalles de tiempo y en los términos de un contrato de compra. Debido a que el proyecto de EAH involucra la adquisición y una rehabilitación moderada en lugar de una nueva construcción, se eliminan el costo, la incertidumbre y la posibilidad de un retraso de la aprobación local del proceso de planificación.

Análisis de Oportunidades Equitativas: La propuesta de mercadotecnia afirmativa del patrocinador es excelente (de calificación A).

3. Whistlestop Renaissance Housing (Eden Development, Inc.)

El Consejo de Coordinación de Adultos Mayores de Marin proporciona servicios para adultos mayores en su edificio "Whistlestop", ubicado al lado de la estación propuesta de tren SMART y cerca de la terminal de autobuses del centro. El Consejo de Coordinación de Adultos Mayores de Marin ha decidido mantener sus oficinas y servicios en esta ubicación, pero como parte de un complejo nuevo de cinco pisos propuesto que combinaría los programas para adultos mayores de Whistlestop y las 50 unidades de vivienda para adultos mayores. Las viviendas para adultos mayores se desarrollarían por parte de un afiliado de Eden Housing, un desarrollador de viviendas sin fines de lucro que es dueño de Fireside Apartments cerca de Mill Valley y de Warner Creek Senior Housing en Novato. Debido a su ubicación céntrica, las viviendas Whistlestop probablemente califiquen para deducción fiscal de viviendas de bajos ingresos del 9%. Aunque la ubicación del proyecto cerca del transporte público ayudará en la competencia por las deducciones fiscales, también provoca que algunas regulaciones federales de preservación histórica, desafíos de diseño, estacionamiento y planificación pudieran afectar a este edificio que previamente era una estación de trenes.¹

¹Existen dos variedades de deducción fiscal para vivienda de bajos ingresos. Las deducciones más valiosas del 9% están disponibles mediante una competencia que generalmente otorga las

El patrocinador del proyecto, Eden Development, Inc., es una Organización Comunitaria de Desarrollo de Viviendas (CHDO) para los propósitos del Programa HOME. Los fondos recomendados de HOME son del apartado para CHDO del año pasado. (Ver página 21).

Análisis de Oportunidades Equitativas: La mitad de los clientes de Whistlestop son minorías raciales o étnicas, lo cual es sobresaliente dada la demografía de la población de adultos mayores en Marin. La propuesta de mercadotecnia afirmativa del patrocinador es excelente (de calificación A).

Este año, los solicitudes de HOME fueron por un total de \$3.8 millones de dólares, casi siete veces la cantidad esperada de \$547,722 dólares de la concesión. El personal recomienda financiar sólo tres propuestas de HOME.

Los fondos de HOME se utilizan mejor para un número pequeño de proyectos grandes que ya estén listos para proceder. Todos los solicitantes de HOME fueron alentados a solicitar la cantidad que necesitaban tanto en los programas HOME como CDBG. En las recomendaciones del personal de este año, enfocamos los fondos Housing a dos proyectos (Peace Village y Whistlestop Renaissance Housing), los cuales califican para el apartado de CHDO, y para otro proyecto prometedor (San Anselmo Seminary Housing). (Ver en la página 8 una discusión sobre la preparación del proyecto y la necesidad de supervisar los avances de los proyectos de HOME y de ajustar los niveles de financiamiento de acuerdo a ello).

El personal no recomendó fondos de HOME para cinco de los ocho proyectos para los que se solicitaron fondos de HOME. Simplemente no había suficientes fondos de HOME este año para proporcionar un apoyo significativo más que a unos cuantos proyectos. El personal dio prioridad a los proyectos que pudieran tener el mayor impacto en la creación de nuevas oportunidades para las personas de bajos ingresos y que estaban más preparados para avanzar.

Este año, no se recomendaron fondos de HOME para Marinwood Plaza ni Oma Village, pero se les recomendaron fondos de CDBG.

Dado el déficit en los fondos, el personal no recomendó ninguna de las propuestas de propietarios de hogares (1112 4th Street Homes y 73 Inverness Way) para financiamiento. Los proyectos de rentas generalmente atienden a personas en niveles de ingresos más bajos que los proyectos de propiedad. Los proyectos de propiedad no califican para deducciones fiscales de vivienda de bajos ingresos ni para muchos otros programas de financiamiento que están

deducciones sólo a proyectos que logren una calificación más que perfecta con fines de un desempate en las características del proyecto y con proximidad a transporte público, tiendas y servicios. Las deducciones menos valiosas del 4% están disponibles para proyectos que califiquen para financiación de obligaciones de actividades privadas exentas de impuestos. Los términos 9% y 4% se refieren al porcentaje aproximado de "la base calificada", la cual el inversor de la deducción fiscal puede deducir de sus impuestos federales cada año durante diez años. Los proyectos deben seguir siendo asequibles durante al menos un plazo de cumplimiento de 30 años.

disponibles sólo para viviendas de renta, así que su capacidad para capitalizar fondos aún no comisionados al condado es limitada. Como se ha hecho evidente durante la recesión y la crisis de los préstamos hipotecarios de alto riesgo, siempre hay un riesgo de que la restricción de asequibilidad en una unidad de propiedad fallara y que la unidad perderá la asequibilidad.

La Sociedad St. Vincent de Paul del Condado de Marin solicitó fondos de HOME para un programa de asistencia de rentas, el cual es un uso permisible de los fondos de HOME. Previamente no hemos puesto fondos de HOME disponibles para la asistencia de rentas. Hay argumentos razonables para utilizar los fondos de HOME tanto para asistencia de rentas como para el desarrollo de viviendas. Sin embargo, los desarrolladores sin fines de lucro han estado haciendo compromisos para iniciar proyectos bajo el supuesto de que continuarían los patrones previos de financiamiento de HOME, y los fondos de HOME se pondrían a disposición para ayudarles a lidiar con los problemas de costo que pudieran surgir después de poner en marcha sus proyectos. No hemos visto una reducción en el volumen de solicitudes para HOME para los proyectos de desarrollo durante la recesión. Si todos los proyectos de desarrollo de HOME recomendados avanzan rápidamente, tendremos dificultades para proporcionarles a todos ellos los fondos que necesitarán para ser finalizados. Si Marin elige hacer un cambio significativo a largo plazo de los fondos de HOME a otra cosa que no sea el desarrollo, debemos dar a los desarrolladores sin fines de lucro una advertencia justa antes de que comiencen proyectos que dependan en el futuro del flujo de fondos de HOME.

ANEXO 1

SISTEMA DE ASIGNACIÓN DE FONDOS DE CDBG PARA CIUDADES CON POBLACIÓN DE MÁS DE 50,000

Desde 1974, el Condado de Marin y las ciudades en el Condado de Marin han recibido de forma conjunta fondos de Concesión para el Desarrollo Comunitario en Bloque (CDBG) como un "condado urbano". Originalmente, el Condado de Marin calificaba para los fondos de CDBG debido a que las once ciudades firmaron acuerdos de cooperación para participar en el gobierno del Condado en un solo programa CDBG conjunto de todo el condado. Esto dio a Marin una suficiente población total para calificar como un "condado urbano" conforme a las regulaciones de CDBG, permitiendo que Marin recibiera asignaciones anuales de CDBG.

Antes del año 2000, los comités interjurisdiccionales hacían recomendaciones de asignación de todos los fondos de CDBG, excepto en West Marin (donde no hay ciudades). En 1999, la Ciudad de San Rafael recibió la certificación de tener una población que supera el umbral de los 50,000 que la haría elegible para recibir fondos de CDBG de forma independiente al resto del Condado. La Ciudad de San Rafael acordó permanecer como parte del "condado urbano" de CDBG, pero solicitó que el sistema de asignación de CDBG se modificara para crear más estabilidad en el nivel en el que los fondos de CDBG se asignan a los proyectos en San Rafael, y dar al Consejo de la Ciudad más control sobre el uso de los fondos de CDBG en San Rafael. A largo plazo es importante retener a las ciudades en el "condado urbano" de CDBG para maximizar la probabilidad de que el Condado de Marin califique para los fondos de los programas de HUD que pudieran crearse en el futuro. A solicitud de la Ciudad de San Rafael, los Acuerdos de Cooperación entre Ciudades y Condado del Año Fiscal 2000-02 que establecía el sistema para la distribución de los fondos de CDBG incluyeron varios cambios para aumentar la autoridad de cualquier ciudad que llegue a una población de 50,000 sobre su parte de la asignación de CDBG al Condado. (Estos cambios también se han incluido en los Acuerdos de Cooperación entre Ciudades y Condado de los periodos siguientes).²

En noviembre de 2006, recibimos el aviso por parte de HUD de que la Ciudad de Novato había alcanzado una población de 50,000. Esto dio a Novato la opción de pasar al sistema que había estado utilizando San Rafael. El ciclo de financiamiento de CDBG 2008-09 fue el primero en el que el Consejo de la Ciudad de Novato asumió el papel expandido para las ciudades de más de 50,000. En el ciclo de financiamiento 2010-11, el Consejo de la Ciudad de Novato expandió su papel para incluir el componente de servicio público de la asignación de CDBG a Novato.

² Por ejemplo, mientras la Iniciativa de Anticipo del Sueño Americano fue técnicamente un componente del Programa HOME, se utiliza una fórmula distinta de financiamiento. La fórmula 2003 se estableció para que si resultaba en una asignación por debajo de los \$50,000 dólares, la comunidad no recibiera nada. La asignación del Año Fiscal 2003 para Marin fue de \$65,799 dólares. Si HUD tratara a San Rafael y al resto de Marin como dos entidades distintas, es probable que la fórmula 2003 hubiera sido asignada a cada una de las dos entidades por menos de \$50,000, de forma que Marin no hubiera recibido nada. De igual forma, cuando HUD anunció su nuevo Programa de Prevención de Personas sin Hogar en 2009, el Condado de Marin recibió una asignación de \$659,106 dólares. La asignación mínima fue de \$500,000, así que lo más probable es que si Marin se hubiera separado en tres entidades distintas, Marin no hubiera recibido los fondos de este nuevo programa especial.

La tabla en la siguiente página resume los cambios en el sistema de asignación de CDBG adoptado en 1999, ya que ahora es implementado por San Rafael y Novato.

En 2012, el Comité de Establecimiento de Prioridades y la mayoría de los subcomités locales se expandieron para agregar a representantes de las minorías raciales y étnicas y a las personas con discapacidades.

Sistema anterior	Sistema para ciudades con una población de más de 50,000
<p>Las recomendaciones para la asignación de los componentes de servicio público, capital y vivienda de los fondos de un Área de Planificación se hicieron por parte del Comité de Área Local, que consistía de un representante de la Ciudad y un representante del Condado, con consejos del personal del Condado. Todas las asignaciones de fondos estuvieron sujetas a aprobación final por parte del Consejo de Supervisores del Condado de Marin.</p>	<p>Las recomendaciones para la asignación de los componentes de servicio público, capital y vivienda de los fondos de un Área de Planificación se hicieron por parte del Consejo de la Ciudad, con consejos del personal de la Ciudad. (San Rafael ha elegido seguir con el sistema anterior para la asignación del componente de servicio público de los fondos del Área de Planificación, de forma que las asignaciones para servicio público se hicieron por parte del Comité de Área Local, incluyendo un representante de la Ciudad y un representante del Condado, con consejos del personal del Condado). Todas las asignaciones de fondos siguen estando sujetas a aprobación final por parte del Consejo de Supervisores del Condado de Marin.</p>
<p>Al menos un 30% de los fondos de cada Área de Planificación se deben gastar en viviendas. Tradicionalmente, cada Área de Planificación ha gastado el máximo permitido por las regulaciones de HUD para los proyectos de servicio público.</p>	<p>El Consejo de la Ciudad determina qué tanto de su asignación para Área de Planificación se gastará para proyectos de servicio público, capital y vivienda, sujeto solamente a los límites establecidos por las regulaciones de HUD para los proyectos de servicio público.</p>
<p>Los fondos de Vivienda de Todo el Condado de CDBG fueron asignados a proyectos de vivienda por parte del Comité de Establecimiento de Prioridades de Todo el Condado, sin importar la ubicación, con consejos por parte del personal del Condado.</p>	<p>La parte proporcional de la Ciudad de los fondos de Vivienda de Todo el Condado de CDBG se ha agregado a (y se ha vuelto parte de) los fondos del Área de Planificación de la Ciudad, y se asignan a proyectos de vivienda y de otro tipo por parte del Consejo de la Ciudad, con consejos del personal de la Ciudad.</p>
<p>Las áreas no incorporadas dentro de los códigos postales de la Ciudad fueron parte de su Área de Planificación.</p>	<p>Sin cambios.</p>
<p>Las recomendaciones para asignación de los fondos del Programa HOME se hicieron por parte del Comité de Establecimiento de</p>	<p>No hay cambios. La Ciudad conserva un puesto en el Comité de Establecimiento de Prioridades de Todo el Condado.</p>

Prioridades de Todo el Condado, sin importar la ubicación, con consejos por parte del personal del Condado. Todas las asignaciones de fondos estuvieron sujetas a aprobación final por parte del Consejo de Supervisores del Condado de Marin.	
El Consejo de Supervisores hace la audiencia final sobre el uso de los fondos de CDBG y de HOME.	Sin cambios.

**COMPREHENSIVE SUMMARY OF RECOMMENDED CDBG AND HOME PROJECT FUNDING ALLOCATIONS
2013-14**

PROJECT NAME	REQUEST	Community Development Block Grant CDBG Planning Areas									HOME Program			PROJECT TOTAL
		Countywide	Lower Ross Valley	Novato	Richardson Bay	San Rafael	Upper Ross Valley	West Marin	Reprogrammed Prior Year Funds & Program Income	CDBG Total	HOME Allocations	Reprogrammed Prior Year Funds & Program Income	HOME Total	
HOUSING														
Bolinas Garage (Housing)	\$21,670							\$11,738		\$11,738			\$0	\$11,738
Fair Housing Services	\$59,052	\$17,104		\$10,976		\$18,272				\$46,352			\$0	\$46,352
Galilee Harbor-rehabilitation	\$139,912				\$40,000				\$19,880	\$59,880			\$0	\$59,880
Gates Cooperative	\$317,516	\$100,000								\$100,000			\$0	\$100,000
Lifehouse: Fairfax House-Rehabilitation	\$12,500						\$12,500			\$12,500			\$0	\$12,500
Marinwood Plaza Housing	\$1,400,000	\$181,549							\$36,591	\$218,140			\$0	\$218,140
Oma Village-Housing for Working Families	\$725,000			\$130,963						\$130,963			\$0	\$130,963
Peace Village	\$701,000						\$2,500			\$2,500	\$82,159		\$82,159	\$84,659
Rehabilitation Loan Program	\$500,000								\$212,000	\$212,000			\$0	\$212,000
Residential Accessibility Modification Program	\$30,000	\$5,092		\$3,268		\$5,440				\$13,800			\$0	\$13,800
San Anselmo Seminary Housing	\$1,200,000									\$0	\$410,791	\$11,350	\$422,141	\$422,141
Stockstill House	\$7,500						\$6,800			\$6,800			\$0	\$6,800
Whistlestop Renaissance Housing	\$2,000,000									\$0	\$89,303	\$89,303	\$89,303	\$89,303
CAPITAL														
Fairfax-San Anselmo Children's Center-	\$93,500						\$12,207			\$12,207			\$0	\$12,207
Marin City CDC-office rehabilitation	\$29,752				\$12,438					\$12,438			\$0	\$12,438
San Rafael ADA Compliance	\$300,000					\$82,896			\$252	\$83,148			\$0	\$83,148
PUBLIC SERVICES														
After School Transportation Program	\$13,850						\$2,000			\$2,000			\$0	\$2,000
Family Law Legal Services	\$30,600		\$3,300			\$6,000	\$2,000			\$11,300			\$0	\$11,300
Home Care Assistance for the Elderly	\$7,000							\$3,479		\$3,479			\$0	\$3,479
Human Services Program	\$18,000							\$4,500		\$4,500			\$0	\$4,500
Marin Brain Injury Network Services	\$30,000		\$2,700			\$6,000	\$2,300			\$11,000			\$0	\$11,000
Marin Learning Center, Therapeutic Services	\$20,000				\$11,067					\$11,067			\$0	\$11,067
Middle School Program	\$15,000					\$13,500				\$13,500			\$0	\$13,500
North Bay Children's Center Scholarships	\$20,000			\$4,876						\$4,876			\$0	\$4,876
Novato Independent Elders Program	\$25,000			\$23,000						\$23,000			\$0	\$23,000
Novato Youth Center-Scholarships	\$15,000			\$4,876						\$4,876			\$0	\$4,876
Novato Youth Community Diabetes Project	\$10,000			\$3,868						\$3,868			\$0	\$3,868
Performing Stars	\$20,000				\$10,000	\$2,171				\$12,171			\$0	\$12,171
Pickleweed Children's Center	\$39,579					\$13,500				\$13,500			\$0	\$13,500
Quality Care for Kids Scholarships	\$12,500			\$5,242						\$5,242			\$0	\$5,242
Senior Access Scholarships	\$50,000		\$3,887	\$1,840	\$1,500	\$6,000	\$4,408			\$17,635			\$0	\$17,635
Transitional Housing Programs-gap funding	\$16,460		\$1,000				\$1,000			\$2,000			\$0	\$2,000
CDBG Administration										\$275,000			\$0	\$275,000
HOME Administration											\$54,772		\$54,772	\$54,772
	\$7,880,391	\$303,745	\$10,887	\$188,909	\$75,005	\$153,779	\$38,915	\$26,517	\$268,723	\$1,341,480	\$54,772	\$100,653	\$648,375	\$1,989,855