

CUADRO DE LORAIN, OH DESARROLLO EN BLOQUE PARA EL DESARROLLO SECCIÓN 108 HOME

ENMIENDA SUSTANCIAL PARA LA REASIGNACIÓN DE FONDOS DE LOS PLANES DE ACCIÓN ANUALES DE 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 Y 2025

La Ciudad recomienda los siguientes cambios propuestos a los Planes de Acción Anuales de 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025. Se celebrará una audiencia pública presencial el Lunes 10 de noviembre de 2025 a las 17:00 h en el Ayuntamiento de Lorain, Sala del Consejo, 200 West Erie Avenue, Lorain, OH 44052.

Esta reunión también se podrá ver en directo en el siguiente sitio web: http://destinyhosted.com/agenda_publish.cfm?id=56724. La audiencia pública comenzará a las 5:00 pm con una presentación inicial que durará aproximadamente hasta las 5:15 PM. Para hacer comentarios o preguntas sobre la enmienda sustancial, los residentes que sigan la transmisión en directo podrán comunicarse directamente con el personal municipal enviando un correo electrónico a Matt_Kusznir@cityoflorain.org o llamando al 440-752-9392.

Se iniciará un período de 30 días para presentar comentarios tras la publicación de la enmienda. Durante este período, la Ciudad considerará cualquier comentario u opinión de los ciudadanos recibida por escrito, correo electrónico o verbalmente durante la audiencia pública. Los comentarios se adjuntarán a la enmienda.

El Plan de Participación Ciudadana de la Ciudad de Lorain requiere una Enmienda Sustancial para llevar a cabo una actividad no incluida previamente en los planes de acción. El proceso para aprobar esta enmienda a los planes de acción es el siguiente: (a) No llevar a cabo una actividad descrita en el Plan Consolidado; (b) Llevar a cabo una actividad no identificada previamente en el Plan Consolidado; o (c) Cambiar sustancialmente el propósito se define como la categorización del proyecto como una actividad diferente de CDBG, HOME u otro programa; un cambio en el alcance representa una diferencia del veinte por ciento (20%) en el monto presupuestado de una actividad del programa; y un cambio de ubicación se define como un área de distrito censal diferente.

The 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 & 2025 Annual Action Plans are proposing to amend the following projects:

Reasignación de fondos para (2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025):

BLOCK GRANT						
\$ REASIGNADOS A ESTAS ACTIVIDADES						
ACTIVIDAD	PROYECTO	OBJETIVO NACIONAL	CÓDIGO MATRIZ	CANTIDAD	AÑO	TIPO DE FONDO
Oakwood Tank	Oakwood Tank	LMA	03F	\$362.51	2020	PI
Lakeview Baño del parque (sur)	Mejoras en los baños del parque	LMA	03F	\$7,991.30	2022	EN
General Johnnie Wilson baño del parque	Mejoras en los baños del parque	LMA	03F	\$6,581.30	2022	EN
	Mejoras en los baños del parque	LMA	03F	\$38,958.30	2022	EN
LMHA – Rehabilitación de la Plaza Internacional	Modernización de la vivienda pública	LMH	14C	\$1,156.48	2023	EN
	CDBG – Vivienda – Reparación de viviendas	LMH	14A	\$10,000.00	2024	EN
	Liquidación y demostración	SBS	04	\$70,000.00	2024	EN
Total				\$135,049.89		
\$ REASIGNADOS A ESTAS ACTIVIDADES						
ACTIVIDAD	PROYECTO	OBJETIVO NACIONAL	CÓDIGO MATRIZ	CANTIDAD	AÑO	TIPO DE FONDO
Longfellow Parque de Patinaje	Mejoras de instalaciones públicas/ parques	LMA	03F	\$362.51	2020	PI
	Mejoras de instalaciones públicas/ parques	LMA	03F	\$53,530.90	2022	EN
Longfellow Parque de Patinaje	Mejoras de instalaciones públicas/ parques	LMA	03F	\$1,156.48	2023	EN
Vivienda Justa	CDBG – Vivienda Justa	LMA	05J	\$10,000.00	2024	EN
	Servicio público	LMC	05D	\$70,000.00	2024	EN
Total				\$135,049.89		

Ciudad de Lorain, OH – Enmienda sustancial
Plan Consolidado del HUD 2025-2030 y Plan de Acción Anual 2025
Resumen del Programa de Préstamos de la Sección 108
La Ciudad de Lorain está preparando una solicitud al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) para obtener hasta \$6,300,000 en Fondos de Garantía de Préstamos de la Sección 108. Esta herramienta de financiamiento flexible permitirá a Lorain impulsar proyectos equitativos de desarrollo económico, de vivienda y comunitario que fortalezcan los vecindarios y amplíen las oportunidades para los residentes. El Fondo de Préstamos de la Sección 108 movilizará capital privado, filantrópico y público para impulsar proyectos que de otro modo no se concretarían. Los objetivos del programa incluyen la adquisición de terrenos para la reurbanización, la revitalización del parque de viviendas, el desarrollo de nuevas instalaciones públicas y la asistencia directa a empresas, organizaciones sin fines de lucro y proyectos de desarrollo inmobiliario que generen un beneficio público. Cada proyecto será evaluado por un Comité de Préstamos e Inversiones, compuesto por representantes de la Ciudad y la comunidad, y dirigido por el Departamento de Construcción, Vivienda y Planificación.

Objetivos Nacionales y Criterios de Beneficio Público de la Sección 108
Todas las actividades financiadas a través del Fondo de Préstamos de la Sección 108 cumplirán con uno de los tres Objetivos Nacionales del HUD, definidos en el Título 24 del Código de Reglamentos Federales (CFR), Sección 570.208, y requeridos en la Sección 570.200(a)(2):

- beneficiar a familias de ingresos bajos y moderados;
- contribuir a la prevención o eliminación de barrios marginales o zonas degradadas, o
- satisfacer otras necesidades urgentes de desarrollo comunitario que representen una amenaza grave e inmediata para la salud o el bienestar de la comunidad.

Los préstamos de la Sección 108 beneficiarán al público directa e indirectamente al asignar fondos para proyectos de desarrollo que no se llevarían a cabo de no existir. Actividades de desarrollo como rehabilitación, adquisición, desminado, demolición, nueva construcción, según corresponda, y remoción, se permitirán a través del Fondo de Préstamos de la Sección 108. La aplicación de los préstamos de la Sección 108, contemplados en la Sección 570.703(a): “adquisición de bienes inmuebles mejorados o no mejorados en propiedad o mediante arrendamiento a largo plazo, incluida la adquisición con fines de desarrollo económico”, será un recurso vital para impulsar proyectos de desarrollo equitativo en Lorain. El Fondo de Préstamos de la Sección 108 será una herramienta para impulsar proyectos inmobiliarios y de desarrollo comunitario en la Ciudad, a la vez que se aprovechan otros recursos públicos, filantrópicos y privados.

- Actividades de Préstamos**
Los préstamos de la Sección 108 financiarán tanto los préstamos tradicionales a largo plazo como las necesidades de financiación de déficit a corto plazo. Los usos típicos incluyen la financiación puente para proyectos catalizadores en espera de compromisos de financiación locales o estatales. Los proyectos deben cumplir uno o más de los siguientes criterios:
- Estar ubicados en un distrito censal donde al menos el 51 % de los residentes sean de bajos ingresos (LMI);
 - Beneficiar directamente a los residentes de LMI de toda la ciudad;
 - Crear o mantener empleos, de los cuales al menos el 51 % estén ocupados por personas de LMI.
- El Fondo de Préstamos de la Sección 108 puede utilizarse para las siguientes actividades elegibles:
- Desarrollo Económico Especial (24 CFR 570.703(i); 570.203 / 570.204)
 - Instalaciones Públicas y Mejoras (24 CFR 570.201(c))
 - Adquisición de Bienes Inmuebles (24 CFR 570.703(a))
 - Rehabilitación de Viviendas (24 CFR 570.703(h))

De conformidad con el Título 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR) 570.209, la suscripción garantizará que los fondos de la Sección 108 no sustituyan la financiación no federal y que cada proyecto sea financieramente viable y proporcional al beneficio público. Los umbrales de creación de empleo y beneficios se ajustarán a los requisitos del HUD: no más de \$50,000 en asistencia respaldada por el CDBG por cada empleo permanente a tiempo completo creado, o \$1,000 por persona de bajos ingresos que se beneficie de la actividad.

El objetivo general es financiar inversiones que expandan la base económica de Lorain, generen nuevos empleos netos y beneficien a los residentes y las zonas geográficas que cumplen con los criterios de ingresos bajos a moderados.

Proyectos prioritarios para financiación
La ciudad destinará la financiación de la Sección 108 a proyectos que promuevan la creación de empleo, iniciativas de revitalización comunitaria e instalaciones públicas. Los fondos se asignarán en las siguientes categorías:

- Desarrollo Económico Especial: \$5,000,000
- Instalaciones Públicas: \$1,300,000

Otros usos elegibles pueden incluir la Adquisición de Bienes Inmuebles y la Rehabilitación de Viviendas. El programa se centrará en promover el desarrollo comunitario equitativo mediante la reinversión dirigida a las zonas más desatendidas de Lorain. Se priorizarán las inversiones en los distritos objetivo existentes, con especial atención al sur de Lorain, el distrito comercial de Central Lorain y el distrito del centro. Estas zonas se han identificado como barrios de alta necesidad donde los recursos pueden impulsar la inversión pública y privada adicional. Desarrollo Económico Especial (5 millones de dólares): Los fondos se destinarán a apoyar proyectos catalizadores de reurbanización comercial e industrial que puedan ampliar las oportunidades de empleo y aumentar la base impositiva de la ciudad. Los proyectos potenciales reducirán el deterioro en los distritos comerciales e industriales y se vincularán a la creación de empleo en barrios desfavorecidos.

Instalaciones Públicas (\$1.3 millones): Los recursos se destinarán a mejoras en las instalaciones comunitarias, la infraestructura y los servicios que mejoran el bienestar de los residentes. Esto puede incluir mejoras en los espacios públicos, mejoras de accesibilidad e instalaciones comunitarias que refuercen la estabilización del vecindario y se alineen con nuestro Plan Consolidado. Las conversaciones iniciales con socios comunitarios, promotores inmobiliarios y empresas locales destacan una fuerte demanda de desarrollo económico e inversión en instalaciones públicas en las zonas objetivo. South Lorain, que durante mucho tiempo no ha recibido suficientes recursos de reinversión, se beneficiará significativamente de un enfoque y recursos renovados. Asimismo, el Distrito del Centro está preparado para proyectos de reurbanización catalizadores que atraerán empresas, generarán empleos y fortalecerán las oportunidades para nuestros residentes. La alineación de las necesidades de la comunidad con esta oportunidad establecerá una cartera de proyectos clara y bien definida.

Garantías financieras, informes y uso
La garantía del HUD para los préstamos de la Sección 108 permite a la Ciudad de Lorain obtener préstamos con garantía de futuras asignaciones de CDBG en condiciones favorables, ampliando así el capital disponible para proyectos de alto impacto. Además de la garantía del HUD para préstamos, la Ciudad establecerá una reserva para pérdidas de préstamos para mayor protección contra posibles incumplimientos y fortalecer la solvencia del Fondo de Préstamos de la Sección 108. La reserva se capitalizará mediante un margen de

Las consultas y comentarios sobre la Enmienda Sustancial se pueden transmitir comunicándose con el personal de la Ciudad en: Departamento de Construcción, Vivienda y Planificación, 200 West Erie Avenue, 5to piso, Lorain, OH 44052, Teléfono: (440) 204-2020, Fax: (440) 204-2080, Matt_Kusznir@cityoflorain.org

HOME				
Proyecto	Asignación actual	(+) or (-)	Cantidad total de cambio	Asignación propuesta
2016				
Administrador	\$365,720.00	(-)	(\$349,957.55)	\$15,762.45
CHDO	\$54,858.00	(-)	(\$54,858.00)	\$0.00
Vivir/Trabajar RLF	\$274,290.00	(-)	(\$274,290.00)	\$0.00
Rehabilitación de vivienda ocupada por el propietario	\$0.00	(+)	\$178,349.74	\$178,349.74
	\$694,868.00		(\$500,755.81)	\$194,112.19
2017				
Administrador	\$38,013.00	(+)	\$7,137.41	\$45,150.41
Rehabilitación de vivienda ocupada por el propietario	\$342,120.00	(-)	(\$340,116.03)	\$2,003.97
Comprador de vivienda - Obra nueva	\$0.00	(+)	\$177,430.04	\$177,430.04
	\$380,133.00		(\$155,548.58)	\$224,584.42
2018				
Administrador	\$64,556.00	(+)	\$13,556.55	\$78,112.55
Rehabilitación de vivienda ocupada por el propietario	\$376,000.00	(+)	\$24,000.00	\$400,000.00
Asistencia para el pago inicial	\$205,000.00	(-)	(\$130,000.00)	\$75,000.00
Comprador de vivienda - Obra nueva	\$0.00	(+)	\$227,667.95	\$227,667.95
	\$645,556.00		\$135,224.50	\$780,780.50
2019				
Administrador	\$44,251.00	(+)	\$58,290.91	\$102,541.91
Homeowner Occupied Rehabilitation	\$300,000.00	(-)	(\$300,000.00)	\$0.00
Asistencia para el pago inicial	\$98,262.00	(-)	(\$98,262.00)	\$0.00
Comprador de vivienda - Obra nueva	\$0.00	(+)	\$419,161.75	\$419,161.75
Alquiler - Obra Nueva	\$0.00	(+)	\$0.00	\$0.00
	\$442,513.00		\$79,190.66	\$521,703.66
2020				
Administrador	\$53,332.00	(+)	\$60,725.10	\$114,057.10
Rehabilitación de vivienda ocupada por el propietario	\$479,987.00	(-)	(\$479,987.00)	\$0.00
Comprador de vivienda - Obra nueva	\$0.00		\$375,740.26	\$375,740.26
Alquiler - Obra Nueva	\$0.00	(+)	\$795.17	\$795.17
	\$533,319.00		(\$42,726.47)	\$490,592.53
2021				
Administrador	\$53,778.30	(+)	\$5,383.65	\$59,161.95
CHDO	\$62,610.99	(-)	(\$62,610.99)	\$0.00
Rehabilitación de vivienda ocupada por el propietario	\$417,406.63	(-)	(\$417,406.63)	\$0.00
Alquiler - Obra Nueva	\$0.00	(+)	\$532,457.57	\$532,457.57
	\$533,795.92		\$57,823.60	\$591,619.52
2022				
Administrador	\$61,596.40	(+)	\$3,031.49	\$64,627.89
CHDO	\$83,394.60	(-)	(\$83,394.60)	\$0.00
Asistencia para el pago inicial	\$235,486.50	(-)	(\$235,486.50)	\$0.00
Alquiler - Obra Nueva	\$0.00	(+)	\$581,651.01	\$581,651.01
	\$380,477.50		\$265,801.40	\$646,278.90
2023				
Administrador	\$68,840.20	(-)	(\$1,615.71)	\$67,224.49
Rehabilitación de vivienda ocupada por el propietario	\$262,650.75	(-)	(\$262,650.75)	\$0.00
Asistencia para el pago inicial	\$262,650.75	(-)	(\$262,650.75)	\$0.00
Alquiler - Obra Nueva	\$0.00	(+)	\$201,166.40	\$201,166.40
Comprador de vivienda - Obra nueva - SW	\$0.00	(+)	\$309,593.72	\$309,593.72
	\$688,402.00		(\$16,157.09)	\$672,244.91
2024				
Administrador	\$57,305.26	(+)	\$28,124.09	\$85,429.35
Rehabilitación de vivienda ocupada por el propietario	\$218,644.60	(-)	(\$218,644.60)	\$0.00
Asistencia para el pago inicial	\$218,644.59	(-)	(\$218,644.59)	\$0.00
Comprador de vivienda - Obra nueva - SW	\$0.00	(+)	\$690,406.28	\$690,406.28
	\$573,052.29		\$281,241.18	\$854,293.47

interés del uno por ciento (1%) sobre el costo de los fondos de la Ciudad cobrados a los prestatarios privados. Con base en las tasas actuales, se espera que este margen genere el equivalente en valor presente de una reserva para pérdidas del 7-8% durante la vigencia de la cartera. Este enfoque proporciona una capa adicional de seguridad y se alinea con el compromiso de la Ciudad de mantener un perfil crediticio de bajo riesgo. Los prestatarios que reciban financiamiento de la Sección 108 deberán:

- Presentar informes trimestrales de rendimiento que detallen la creación de empleo, los niveles de ingresos de los beneficiarios y otros datos de cumplimiento;
- Proporcionar garantías adecuadas, que pueden incluir gravámenes sobre bienes inmuebles, garantías personales o corporativas, o un compromiso de futuras asignaciones de CDBG; y
- Mantener registros que cumplan con las normas de supervisión y auditoría del HUD.

El Departamento de Construcción, Vivienda y Planificación supervisará la suscripción, la administración de los préstamos y la presentación de informes al HUD. La Ciudad se asegurará de que cada proyecto genere un beneficio público mensurable y cumpla con todas las regulaciones federales que rigen las garantías de préstamos de la Sección 108.

Conclusión
Al aprovechar el Programa de Garantía de Préstamos de la Sección 108 del HUD, la ciudad de Lorain desbloqueará capital flexible y de bajo costo para acelerar la reurbanización, fortalecer el crecimiento económico y mejorar la calidad de vida en vecindarios históricamente desinvertidos.