

AVISO COMBINADO

Aviso Final y Explicación Pública de una Actividad Propuesta en una Llanura Inundable de 100 Años Designada por el Estándar Federal de Gestión del Riesgo de Inundación (FFRMS)

Aviso de Determinación de No Impacto Significativo (FONSI),

Aviso de Intención de Solicitar la Aprobación del Tesoro,

Aviso de Intención de Solicitar la Liberación de Fondos (NOI-RROF), y

Fecha de publicación: 4 de agosto de 2025

Para: todas las agencias, grupos e individuos federales, estatales y locales interesados: Estos avisos combinados satisfacen cuatro (4) requisitos de notificación y procedimiento separados pero relacionados para las actividades de proyecto propuestas para ser realizadas por Visionary Home Builders (VHB), la Ciudad de Merced y la Autoridad de Vivienda del Condado de Merced con el uso de fondos federales y, como resultado, los períodos de comentarios para (1) FONSI, (2) Aviso de intención de solicitar la aprobación del Tesoro, (3) NOI-RROF y (4) Aviso final y explicación pública de una actividad propuesta en una llanura aluvial de 100 años se han combinado.

Información del proyecto

El proyecto, Bella Vista Apartments, propone la construcción de un nuevo complejo de 108 viviendas asequibles en una parcela baldía de 4.65 acres ubicada en 1808 Parsons Avenue, aproximadamente a 300 pies al sureste de la intersección de Yosemite Parkway/Highway 140 y Parsons Avenue, en Merced, Condado de Merced. El proyecto proporcionará viviendas asequibles esenciales a familias de bajos ingresos que ganan entre el 30% y el 60% del Ingreso Medio del Área (AMI), con 20 hogares de trabajadores agrícolas que recibirán asistencia para el alquiler mediante la provisión de Vales Basados en Proyectos (PBV). El proyecto constará de cinco edificios residenciales de tres pisos, un edificio comunitario y mejoras relacionadas. Las unidades estarán compuestas por: seis (6) unidades de 1 dormitorio; cincuenta y nueve (59) unidades de 2 dormitorios; veintinueve (29) unidades de 3 dormitorios; doce (12) unidades de 4 dormitorios; y dos (2) unidades de administración in situ. Las instalaciones del complejo incluirán oficinas de arrendamiento, guardería, centro para adolescentes, sala de informática y espacio para actividades para residentes en el centro comunitario de 7100 pies cuadrados; área de juegos infantiles; cancha de baloncesto; 183 plazas de aparcamiento en superficie; y paisajismo completo. Se impartirán clases en el complejo que ofrecerán conocimientos financieros, educación para propietarios de vivienda, asesoramiento sobre alquileres y programas de preparación laboral. El acceso al complejo se realizará a través de dos (2) entradas y salidas en las secciones noreste y suroeste del terreno, desde y hacia la Avenida Parsons. Los servicios de agua, alcantarillado y recolección de residuos serán proporcionados por la Ciudad de Merced. El proyecto propuesto se desarrollará en una sola fase. Cumplirá con los estándares de eficiencia energética de edificios de California (Título 24) y seguirá la ordenanza Modelo de Paisajismo con Uso Eficiente del Agua.

Fuentes de financiación

Las fuentes de financiamiento y los montos para este proyecto incluyen lo siguiente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD), Oficina del Programa de Vivienda Pública PBV, CFDA No. 14.871 (\$2,675,880), Fondos de Recuperación Fiscal Estatal y Local del Tesoro de los EE. UU. - Ley del Plan de Rescate Estadounidense (SLFRF-ARPA) (\$3,500,000), Crédito Fiscal del 4% del Estado de California (\$29,255,745), Préstamo Permanente Exento de Impuestos del Banco de California (\$4,219,000), Fondo de Desarrollo RAZA (\$1,000,000), Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD) - Programa de Vivienda Multifamiliar (MHP) (\$19,062,940), HCD - Subvención para Vivienda para Trabajadores Agrícolas Joe Serna, Jr. (FHWG, SERNA) (\$6,059,305), Intereses Diferidos Acumulados (\$292,807), Tarifa Empresarial de Agua y Alcantarillado de la Ciudad de Merced Préstamo (\$977,626), Exención de tarifa de impacto de desarrollo de la ciudad de Merced (\$756,522), Tarifa de desarrollador acumulada (\$49,226), Contribuciones de capital: Socio general (GP) (Tarifas de desarrollador) (\$4,406,850), Contribuciones de capital: Patrocinador, capital social de socio limitado (\$31,995,697) y Tarifa de desarrollador diferida (\$1,927,023).

1. Aviso final y explicación pública de una actividad propuesta en una llanura aluvial de 100 años designada por el FFRMS

Se notifica por este medio que la Ciudad de Merced, como entidad responsable de la toma de decisiones conforme a la Parte 58 del Título 24 del CFR, ha llevado a cabo una evaluación según lo exige la Orden Ejecutiva 11988, modificada por la Orden Ejecutiva 13690, de conformidad con las normas del HUD en la Parte 55.20 del Título 24 del CFR en la Subparte C, Procedimientos para tomar determinaciones sobre la gestión de llanuras aluviales y la protección de humedales.

El terreno del proyecto, de 1,8 hectáreas (4,65 acres), se ubica en una zona de inundación AO+1 designada por FEMA, dentro de la llanura aluvial de 100 años del Estándar Federal de Gestión del Riesgo de Inundación (FFRMS). La extensión de la llanura aluvial del FFRMS se determinó mediante un método de valor de francobordo. En 1987, el Servicio de Pesca y Vida Silvestre de EE. UU. identificó una antigua ribera en el mapeo de humedales mediante imágenes infrarrojas. Desde entonces, el Distrito de Riego de Merced ha soterrado el terreno y se mantendrá mediante una servidumbre de paso in situ. Actualmente, el terreno baldío contribuye a la recarga de aguas subterráneas y, con amplias áreas permeables de paisajismo, seguirá proporcionando cierta recarga y controlando la erosión del suelo. El terreno se ha utilizado históricamente para agricultura intensiva (huertos frutales) desde al menos 1937.

La Entidad Responsable ha considerado las siguientes alternativas para minimizar los impactos adversos y restaurar y preservar las funciones naturales y beneficiosas, y los valores intrínsecos de la llanura aluvial existente de SFHA/FFRMS: (1) Se prefiere rechazar la Alternativa de No Acción porque no satisfará los requisitos de mitigación de pendientes y la alta demanda de viviendas asequibles y revitalización dentro del área de Merced, Condado de Merced, seguirá sin atenderse; (2) Alternativa de Ubicar en Otro Sitio: para que el proyecto sea financieramente viable, el terreno debe tener un tamaño similar al propuesto. Se consideraron otros sitios de tamaño similar en la Ciudad; sin embargo, todos estos sitios también se encuentran en algún tipo de llanura aluvial o cauce de inundación, y por lo tanto, el impacto adverso del desarrollo en una llanura aluvial no se minimiza al ubicar otro sitio; (3) Se prefiere la Alternativa de Aceptar como Propuesta debido a: (a) la alta necesidad de proporcionar viviendas asequibles y servicios vitales a familias de bajos ingresos, en riesgo y de trabajadores agrícolas; (b) se cumplen los requisitos de zonificación, acceso al sitio y área edificable; (c) buena proximidad al transporte público, empleo, servicios de salud y oportunidades vitales de venta minorista; (d) la capacidad de mitigar y minimizar los impactos sobre la salud humana, la propiedad pública y los valores de las llanuras aluviales mediante medidas de mitigación en la construcción y el requisito de un seguro contra inundaciones.

La Ciudad de Merced ha reevaluado las alternativas a la construcción en la llanura aluvial y ha determinado que no existe una alternativa viable al desarrollo de la llanura aluvial del FFRMS. Como Medidas de Mitigación para minimizar los posibles impactos, el proyecto: 1) seguirá su Plan de Nivelación y Drenaje para garantizar que todas las estructuras permanentes se construyan por encima de la llanura aluvial del FFRMS (BFE + 2 pies); 2) garantizará que el MID conserve el acceso al curso de agua subterráneo mediante una servidumbre de paso de 20 pies en la parte este del sitio del proyecto; 3) garantizará el cumplimiento de todos los Códigos Municipales de la Ciudad de Merced aplicables que abordan las actividades de construcción en llanuras aluviales, en particular el Título 17; 4) notificará a todos los futuros inquilinos sobre la ubicación del proyecto en una llanura aluvial y proporcionará información sobre el seguro contra inundaciones para inquilinos. 5) Garantizar que todos los espacios abiertos y áreas pavimentadas, siempre que sea razonablemente posible, se ajardenen, diseñen y construyan con métodos y tratamientos permeables o semipermeables que permitan la preservación de la llanura aluvial natural y la recarga de las fuentes de agua subterránea de la Ciudad, así como la prevención de la erosión del suelo. El proyecto cumplirá con los procedimientos estatales y locales de protección de llanuras aluviales.

Los archivos ambientales que documentan el cumplimiento de la Orden Ejecutiva 11988, modificada por la Orden Ejecutiva 13690, están disponibles para inspección, revisión y copia pública a pedido en los horarios y lugares delineados a continuación en Revisión pública para recibir comentarios.

Este aviso tiene tres propósitos principales. En primer lugar, las personas que puedan verse afectadas por las actividades en las llanuras aluviales y quienes estén interesados en la protección del medio ambiente natural deben tener la oportunidad de expresar sus inquietudes y proporcionar información sobre estas áreas. En segundo lugar, un programa adecuado de avisos públicos puede ser una herramienta educativa importante. La difusión de información y la solicitud de comentarios públicos sobre las llanuras aluviales pueden facilitar y fortalecer las iniciativas federales para reducir los riesgos e impactos asociados con la ocupación y modificación de estas áreas

especiales. En tercer lugar, para mayor equidad, cuando el gobierno federal decida participar en acciones que se lleven a cabo en las llanuras aluviales, debe informar a quienes puedan estar expuestos a un riesgo mayor o continuo.

2. Aviso de determinación de impacto no significativo (FONSI)

Se notifica que la Ciudad de Merced ha determinado que el proyecto no es una acción que tenga un impacto significativo en la calidad del medio ambiente. Por lo tanto, no se requiere una Declaración de Impacto Ambiental según la Ley de Política Ambiental Nacional de 1969 (NEPA). Consulte a continuación la sección Revisión pública para obtener más información sobre el Registro de revisión ambiental (ERR).

3. Aviso de intención de solicitar la aprobación del Tesoro

El 21 de agosto de 2025, o alrededor de esa fecha, la Ciudad de Merced, como Entidad Responsable, presentará una solicitud al Departamento del Tesoro de los Estados Unidos para la aprobación del uso de \$3,500,000 de los Fondos de Recuperación Fiscal Estatal y Local (SLFRF) para llevar a cabo el proyecto del Título I, conocido como Apartamentos Bella Vista, con el fin de construir un complejo de 108 viviendas asequibles ubicado en 1808 Parsons Avenue, en Merced, California. Las fuentes de financiación no pertenecientes al Departamento del Tesoro se enumeran arriba.

4. Notificación de intención de solicitar la liberación de fondos (NOI-RROF)

El 21 de agosto de 2025, o alrededor de esa fecha, la Ciudad de Merced, como Entidad Responsable del Beneficiario, la Autoridad de Vivienda del Condado de Merced, autorizará la presentación de una solicitud al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) para la liberación de aproximadamente \$2,675,880 en concepto de veinte (20) Vales Basados en Proyectos (PBV) de la Sección 8, en virtud de la Sección 8(o)(13) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (42 U.S.C. 1437f (o)(13)), para llevar a cabo el proyecto conocido como Apartamentos Bella Vista, cuyo propósito es la construcción de un complejo de 108 viviendas asequibles ubicado en 1808 Parsons Avenue, en Merced, California. Las fuentes de financiación ajenas al HUD se indican arriba.

Revisión Pública

La información del proyecto se encuentra en el Registro de Revisión Ambiental (ERR) archivado en la División de Vivienda de la Ciudad de Merced, ubicado en: Merced Civic Center, 678 W. 18th Street (segundo piso), en Merced, California 95340, de 9:00 a. m. a 5:00 p. m. (cerrado del mediodía a la 1 p. m.) de lunes a viernes (excepto feriados), o se puede ver en línea en: 1) el sitio web de la División de Vivienda de la Ciudad de Merced:

www.cityofmerced.org/housing (siga los enlaces publicados); o 2) en el portal de revisión pública de HUD en: <https://cpd.hud.gov/cpd-public/environmental-reviews>.

Comentarios públicos sobre los avisos finales de llanura aluvial, NOI-RROF y FONSI

Cualquier persona, grupo o agencia puede enviar comentarios por escrito sobre estos Avisos y el ERR a la siguiente dirección, a más tardar el martes 19 de agosto de 2025 a las 17:00 h, a la División de Vivienda de la Ciudad de Merced, 678 W 18th Street (2.º piso), Merced, CA; teléfono (209)385-6863, a la atención de Kimberly Nutt, Supervisora del Programa de Vivienda. También puede enviar comentarios por correo electrónico a:

housing@cityofmerced.org. Los comentarios deben especificar a qué Aviso se refieren. La Ciudad de Merced considerará e incluirá todos los comentarios, si corresponde, antes de presentar la Solicitud de Aprobación del Tesoro y la Solicitud de Liberación de Fondos.

Certificaciones Ambientales

La Ciudad de Merced certifica al Departamento del Tesoro y al HUD que D. Scott McBride, Oficial Certificador, en su calidad de Administrador Municipal, acepta la jurisdicción de los tribunales federales si se interpone una acción para exigir el cumplimiento de las responsabilidades en relación con el proceso de revisión ambiental, y que dichas responsabilidades se han cumplido. La aprobación de la certificación por parte del Departamento del Tesoro y del HUD cumple con sus responsabilidades bajo la NEPA y las leyes y autoridades relacionadas, y permite a la Ciudad de Merced utilizar los fondos del SLFRF y a la Autoridad de Vivienda del Condado de Merced utilizar los PBV para el proyecto.

Objeciones a la liberación de fondos

El Tesoro y el HUD aceptarán objeciones a su aprobación y liberación de fondos, respectivamente, y a la certificación de la Ciudad de Merced por un período de quince (15) días posteriores a la fecha de presentación

anticipada (21/8/25) o su recepción real (la que sea posterior) solo si se basan en una de las siguientes bases: (a) la certificación no fue ejecutada por el Funcionario Certificador de la Ciudad de Merced; (b) la Ciudad de Merced omitió un paso o no tomó una decisión o hallazgo requerido por las regulaciones del HUD en 24 CFR parte 58; (c) el destinatario u otros participantes en el proceso de desarrollo comprometieron fondos, incurrieron en costos o realizaron actividades no autorizadas por 24 CFR parte 58 antes de la aprobación de una liberación de fondos por parte del Tesoro/HUD; o (d) otra agencia federal que actúe de conformidad con 40 CFR parte 1504 presentó un hallazgo escrito de que el proyecto es insatisfactorio desde el punto de vista de la calidad ambiental. Las objeciones deben prepararse y presentarse de acuerdo con los procedimientos requeridos (24 CFR parte 58, Sección 58.76) y deben dirigirse a: (a) el Tesoro (en relación con la aprobación de los fondos SLFRF-ARPA) enviando un correo electrónico a OCA-SLFRF-EnvCertApproval@Treasury.gov, con el asunto "Objeción al Proyecto SLFRF Título I realizado por la Ciudad de Merced", o (b) el HUD (en relación con el uso de la asistencia PBV) enviando un correo electrónico a Alison Brokke, Analista de Programas del HUD, a las direcciones de correo electrónico: Alison.M.Brokke@hud.gov, RROFSFRO@hud.gov y MFW-Public-Notices@hud.gov. Quienes deseen presentar objeciones deben comunicarse con el Tesoro o con el HUD para verificar la fecha límite del período de objeción.

/f/ Kimberly Nutt, Supervisora del Programa de Vivienda, para D. Scott McBride, Administrador de la Ciudad/Oficial Certificador; Ciudad de Merced, Entidad Responsable