

*Información actualizada sobre la
propuesta de compra del Centro
Infantil Fairfax San Anselmo*



Presentado por:
Julia Howard-Gibbon,
Presidente de la Junta Directiva de la FSACC
18 de enero de 2024

Visión general



Antecedentes

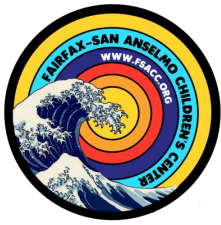
Hallazgos del grupo de trabajo MCOE

Revisión de la oferta de compra

Mejoras de las instalaciones

Capacidad de liderazgo de la FSACC

Resumen



Antecedentes: Negociar una solución

- El Grupo de Trabajo del Parque de Deer Park ha identificado tres posibles vías para explorar antes de agosto de 2023
 - 1) La FSACC (por sus siglas en inglés) comprará una propiedad a la RVSD (por sus siglas en inglés)
 - 2) Otra entidad comprará la propiedad y la arrendará a la FSACC
 - 3) La FSACC se trasladará a otro emplazamiento
- En marzo de 2023, MCOE (por sus siglas en inglés) inició los esfuerzos para una posible compra; FSACC continuó perseguir #1 y #3 en la medida de lo posible



Revisión de otros caminos

- Agosto de 2023 - Tras el anuncio del MCOE de que no compraría la propiedad de Deer Park debido al coste de las mejoras necesarias para cumplir con la Ley Field, FSACC solicitó una breve extensión del contrato de arrendamiento para determinar la forma de continuar con las operaciones (reubicación o compra).
- De agosto de 2023 a enero de 2024 - La FSACC llevó a cabo un amplio proceso de diligencia debida para determinar una solución viable:
 - Participación en un esfuerzo de 4 meses para identificar un emplazamiento alternativo dirigido por el MCOE y el Condado.
 - Contratación de un consultor para proyectar las líneas de trabajo relacionadas con la compra y mejora de la propiedad.
 - Contratación de un arquitecto, un ingeniero de estructuras y un contratista, todos ellos con experiencia y conocimientos en materia de códigos de guarderías, para evaluar la seguridad de la propiedad y las mejoras necesarias.
 - Obtención de fondos públicos y privados para adquirir la propiedad.

Grupo de trabajo MCOE: Resumen de hallazgos



- El grupo de trabajo del MCOE se creó para implicar a las partes interesadas en un esfuerzo de colaboración para encontrar una solución que proteja y mantenga las valiosas plazas de guardería financiadas por el Estado que ofrece el FSACC. El grupo de trabajo reconoció la necesidad de garantizar la continuidad de estos servicios críticos para las familias con bajos ingresos. Grupo de trabajo:
 - Se reunieron 2 veces al mes durante 4 meses.
 - Se han estudiado detenidamente más de 25 ubicaciones en todo el condado con un enfoque en Ross Valley y Central Marin incluyendo escuelas públicas y privadas, campamentos de verano, organizaciones comunitarias, iglesias, municipios.
 - Contratación y suministro de especificaciones a un agente inmobiliario comercial para recomendaciones

Conclusiones: No se identificó ninguna ubicación alternativa para alquiler o compra.



*Propuesta de
acuerdo de
compraventa
("APV") por sus
siglas en inglés*

Noviembre de 2023 - FSACC entregó una oferta a RVSD basada en los términos negociados inicialmente con RVSD a través del Grupo de Trabajo de Deer Park, incluyendo:

- Precio de compra de 1.561.500 dólares
- Depósito no reembolsable de \$156.150
 - ◆ Restringe la propiedad para uso exclusivo como guardería
 - ◆ Opción para RVSD de recomprar la propiedad de FSACC si es necesario para ser utilizado como una escuela después de 17 años



Metodología del precio de compra

El importe de la oferta se determinó mediante una fórmula de descuento establecida por el grupo de trabajo de Deer Park. Se basa en el porcentaje de estudiantes de edad escolar de FSACC que están entrando o actualmente matriculados en una escuela RVSD.

El promedio de 5 años (para los años escolares 2017-2022) de la % de estudiantes de FSACC que asisten a una escuela RVSD: 47.95%

Fórmula de descuento: $3 \text{ M\$ (valor de tasación)} \times 0,4795$
(% de cruce) = \$1.438.500.

Oferta: \$1.561M = \$3M (Tasación) -
\$1.438M (Descuento)



Capacidad de compra

- La FSACC dispone actualmente de fondos suficientes para adquirir la propiedad al precio ofrecido.
- Oferta de compra no sujeta a disponibilidad de financiación
- 10% de depósito no reembolsable

Fuente	Importe
Subvención MCF	\$750,000
Condado de Marin	\$250,000
Recaudación de fondos (eventos y donaciones individuales)	\$62,000
Reservas FSACC	\$100,000
Préstamo MCF	\$400,000
TOTAL	\$1,562,000



Financiación actual y potencial para mejoras

- Reservas de la FSACC - 400.000 dólares
- Préstamo de Marin Community Foundation - 100.000 dólares
- Condado de Marin - 250.000 dólares
- Carta de intenciones del US Bank para (préstamo) - \$2.000.000.
- Ciudad de Fairfax: propuesta de subvención de \$25.000 en el orden del día del Consejo del 7 de febrero, pendiente de aprobación.
- Ciudad de San Anselmo - Por determinarse
- First 5 de Marín - importe del compromiso por determinarse
- Fondos de subvención CDBG - posibilidad de hasta \$40.000.
- Campaña de recaudación de fondos públicos y privados



*Liderazgo
mejorado
y capacidad
operativa*

- La FSACC ha contratado con:
 - Consultora sin fines de lucro - Stephanie Hellman
 - Gestión de instalaciones - Sean Lowery
 - Arquitecto - Studio Bondy Architecture
 - Ingeniero estructural - Harrell Kane Structural Engineers, Inc.
 - Construcción - Meylan Construction
- La Junta Directiva se amplió un 50%, aumentando el conjunto de habilidades
- Se contrata a un experto en campañas de capital



*La
seguridad
es lo más
importante*

☉ **El edificio actual no es inseguro**

- Los expertos aconsejan que las mejoras sean voluntarias
- La FSACC cumple actualmente con:
 - ❖ Autorización de guarderías del HHS de California
 - ❖ Código de construcción de Fairfax
 - ❖ Código local contra incendios RVFD (inspección 12/23)

☉ **El Centro se propone modernizar las instalaciones para:**

- Abordar el mantenimiento aplazado
- Garantizar la seguridad futura
- Invertir en sostenibilidad a largo plazo



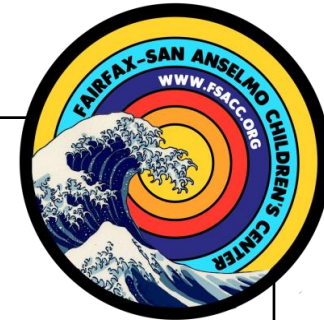
Departamento de Planificación y Construcción de la Ciudad de Fairfax

- Diciembre Diciembre 2023 - Funcionario de la Construcción, Mark Lockaby, de la ciudad de Fairfax inspeccionó la propiedad con arquitectos y encontró que:
 - Cualquier mejora de los sistemas mecánicos, eléctricos y de fontanería serían "*voluntarios*".
 - Las mejoras sísmicas o de otro tipo activarían el cumplimiento de otros códigos, inclusivamente la ADA (por sus siglas en inglés)
 - Las mejoras pueden realizarse por fases. De este modo, el FSACC podrá operar durante las obras sin necesidad de trasladarse o utilizar locales portátiles.



Mejoras de Instalaciones

- Desde septiembre, la FSACC ha recibido más de 15 visitas de sus arquitectos, ingenieros y socios constructores para determinar un plan de proyecto de mejoras sísmicas y recomendadas para modernizar las instalaciones. Se ha dado prioridad a las obras de seguridad contra incendios y la accesibilidad.
 - El proyecto está estructurado en dos fases, lo que permite seguir operando sin necesidad de trasladar o utilizar edificios provisionales (portátiles).
 - La fase 1 (A y B) da prioridad al rediseño completo del estacionamiento - repavimentación y mejora del acceso en caso de incendio, ADA, baños y mejoras en el ala inferior. Coste estimado: 3 millones de dólares.
 - La fase 2 es el ala superior y la sala multiusos. Coste estimado: entre 3 y 5 millones de dólares.



Coste estimado de las mejoras - Fase 1

☉ Fase 1A: 1 millón de dólares aprox.

- Estacionamiento ; pre-infraestructura construida
- Rampa ADA desde el ala inferior
- Muro de contención
- El mejor sistema de alarma contra incendios
- Edificio del ala inferior:
 - ◆ Techo, tejado, canalones
 - ◆ Baños
 - ◆ Puertas, ventanas de doble cristal
 - ◆ Sustitución de HVAC
 - ◆ Reducción necesaria
 - ◆ Aislamiento, tablero de yeso, pintura, pisos
 - ◆ Cableado/electricidad e iluminación

☉ Fase 1B: Est. 2 millones de dólares

- Reconfiguración de la sala de calderas
- Reconfiguración de los baños de chicos y chicas
- Reconfiguración del sistema eléctrico
- Edificio administrativo de oficinas:
 - ◆ Techo, tejado, canalones
 - ◆ Puertas, ventanas de doble cristal
 - ◆ Sustitución de HVAC por sus siglas en ingles
 - ◆ Reducción necesaria
 - ◆ Aislamiento, yeso, pintura, suelos
 - ◆ Cableado/electricidad e iluminación

Coste estimado de las mejoras - Fase 2



☉ Fase 2: entre 3 y 5 millones de dólares

- Edificio del ala superior y sala multiusos:
 - ◆ Techo, tejado, canalones
 - ◆ Baños
 - ◆ Puertas, ventanas de doble cristal
 - ◆ Sustitución de HVAC
 - ◆ Reducción necesaria
 - ◆ Aislamiento, tablero de yeso, pintura, pisos
 - ◆ Cableado/electricidad e iluminación



Resumen



- La FSACC agradece a la RVSD todo el trabajo el trabajo realizado en este proceso y esperamos seguir hablando para alcanzar una solución
- La FSACC tiene capacidad financiera y de liderazgo para comprar, mantener y mejorar la propiedad.
- En ausencia de una extensión o venta del contrato de arrendamiento, el FSACC se verá obligado a cesar sus operaciones, ya que no existen lugares alternativos viables para su reubicación.