



División de Vivienda de la Ciudad de Napa
1115 Seminary Street PO Box 660 Napa, California 94559-0660

Estimado propietario de una propiedad de alquiler,

Gracias por su interés en el Programa de Préstamos para Rehabilitación de Alquiler de la División de Vivienda de la Ciudad de Napa. Este programa es parte del esfuerzo de la Ciudad para preservar y mejorar las necesidades de vivienda de las familias de ingresos bajos a moderados. Los propietarios calificados pueden ser elegibles para recibir un préstamo con un interés del 0% para reparaciones y mejoras de la vivienda.

Además de proporcionar préstamos con 0% de interés a los solicitantes elegibles, la División de Vivienda de la Ciudad de Napa y el Especialista en Rehabilitación de Vivienda (HRS) ofrecen asistencia durante las fases de solicitud, préstamo y construcción del trabajo, incluida la asignación del contratista y la gestión de la construcción. El HRS realizará una inspección de su hogar, preparará un alcance de trabajo para iniciar el proceso de licitación del contratista, lo ayudará a seleccionar un contratista, monitoreará las actividades de construcción y administrará todos los pagos, documentos y declaraciones de cierre necesarios para garantizar la finalización satisfactoria de la obra.

Ejemplos de trabajos elegibles incluyen cimientos, estructurales, eléctricos, mecánicos, plomería, ventanas, pisos, pintura, aislamiento y reparaciones de termitas. Se aplican limitaciones y el trabajo que es elegible en su hogar se determinará durante el proceso de solicitud.

Para obtener más información, lea y comprenda este manual. (El manual proporciona información básica tanto para los programas de rehabilitación para propietarios como para los de alquiler). Si tiene alguna pregunta, llámeme al 257-9642. Nuevamente, gracias por participar en nuestro programa.

Atentamente,

Hernando Guillem
Supervisor del programa de rehabilitación de viviendas
División de Vivienda de la Ciudad de Napa



División de Vivienda de la Ciudad de Napa



LISTA DE VERIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN SOLICITUD DE REHABILITACIÓN DE ALQUILER

El nombre del solicitante:

(Primero)

(Último)

(Intermedio intermedio)

Dirección de Propiedad:

(Número y calle)

(Código)

(postal)

Gracias por su interés en el Programa de Rehabilitación de Alquiler de la División de Vivienda de la Ciudad de Napa.

Para procesar su solicitud de asistencia, complete los formularios incluidos en este paquete de solicitud y adjunte todos los documentos necesarios. Se proporciona una lista de verificación a continuación para su conveniencia.

Si tiene preguntas sobre los formularios o necesita ayuda para completarlos, llame al (707) 257-9642. Esperamos con interés escuchar de usted.

Ha leído, completado, firmado y fechado los formularios de solicitud adjuntos?

SOLICITUD

AVISO DE PRESTAMO JUSTO / DERECHO A LA PRIVACIDAD FINANCIERA

DIVULGACIÓN DE PINTURA A BASE DE PLOMO

FORMULARIO DE SEGURO DE PROPIETARIO; ENVÍE UNA COPIA DE SU POLÍTICA

Ha proporcionado copias de la siguiente información?

Tres meses consecutivos de declaraciones hipotecarias actuales para la propiedad de alquiler.

Página de declaraciones o póliza de seguro del propietario actual (debe incluir el número de la póliza, el período de la póliza y el monto de la cobertura de la propiedad en alquiler.

Comprobante del impuesto a la propiedad pagado del año en curso sobre la propiedad de alquiler.



División de Vivienda de la Ciudad de Napa



**NO PROPIETARIO OCUPADO
SOLICITUD DE PRÉSTAMO DE REHABILITACIÓN DE ALQUILER**

Dirección de Propiedad: _____
(Numero y calle)

(Ciudad)

(Código postal)

Describe las reparaciones necesarias en la propiedad:

Cómo se enteró del programa que está solicitando?

¿Idioma preferido? () Inglés () Español () Otros _____

I. Información del propietario

Nombre del
dueño: _____ (Nombre)
(Apellido) (Medio Int.)

Número de seguro social: _____ - _____ - _____

Dirección de casa: _____ (Numero y calle)

(Código postal)

Número de teléfono de día: () Número de teléfono de noche: () _____

Copropietario:

(Primero) (Último) (Intermedio intermedio)

Número de seguro social: _____ - _____ - _____

Dirección de casa: _____ (Numero y calle)

(Código)

(postal)

Número de teléfono durante el día: () _____ Número de teléfono de la tarde: () _____

II. Información de la propiedad

Fecha de compra: ____ / ____ / ____

Precio de compra:

\$ _____

1er Titular Hipotecario:

EquilibrioPS

Pago mensual: \$ _____

Pago global? _____ Monto: \$ _____ Pago mensual: \$ _____

Gastos mensuales totales (PG&E, agua y basura): PS

Describe los gastos y montos mensuales de mantenimiento:

Número total de unidades: _____ Alquiler por cada unidad: \$ _____

_____ Cantidad de unidades de 0 recámaras: _____ Alquiler por cada unidad:

\$ _____

Cantidad de unidades de 1 recámara: _____ Renta por cada unidad: \$ _____

_____ Cantidad de unidades de 2 recámaras: _____ Alquiler por cada
unidad: \$ _____

_____ Cantidad de unidades de 3+ recámaras:
_____ Alquiler por cada unidad: \$ _____

Están al menos el 51% de estas unidades ocupadas por inquilinos de bajos ingresos?

Sí _____ No _____

La División de Vivienda de la Ciudad de Napa ofrece financiamiento para rehabilitación. Para ayudar con este objetivo, acepto divulgar información sobre ingresos con respecto a INGRESOS, HIPOTECAS y / o CUENTAS BANCARIAS. Doy mi permiso para usar copias de este formulario de consentimiento para obtener la información requerida y por la presente certifico que, a mi leal saber y entender, toda la información es verdadera y completa.

Propietario

Fecha

Copropietario

Fecha

V. Información del programa:

¿Cómo se enteró del programa que está solicitando?

Proporcione la siguiente información para el jefe de familia en las 5 categorías.

SEXO: Masculino Femenino

EDAD: Menores de 62 años 62 años o más

RAZA: Marque todas las que correspondan.

Blanco Indio americano o nativo de Alaska

Asiático Nativo de Hawái o de otras islas del Pacífico

Negro o afroamericano

ETNICIDAD: Hispano o latino No hispano ni latino

DISCAPACITADO: Sí No

VETERANO: Sí No

La División de Vivienda de la Ciudad de Napa ofrece financiamiento para rehabilitación. Para ayudar con este objetivo, acepto divulgar información sobre INGRESOS, HIPOTECAS y / o CUENTAS BANCARIAS. Doy mi permiso para usar copias de este formulario de consentimiento para obtener la información requerida y por la presente certifico que, a mi leal saber y entender, toda la información proporcionada es verdadera y completa.

Propietario

Fecha

Copropietario

Fecha



Proyecciones de ingresos y gastos del propietario

1. Nombre del dueño: _____
 Dirección/Ciudad/Código: _____
 Dirección de alquiler: _____
 Cantidad total de unidades (solo esta parcela): _____
 Año de construcción: _____

2. INGRESO Real mensual Mensual después de la rehabilitación (estimado)
- Ingresos brutos de alquileres _____
 Otro _____
 Menos tasa de vacantes _____ % _____
 INGRESOS TOTALES _____

3. LOS GASTOS DE EXPLOTACIÓN Real mensual Mensual después de la rehabilitación (estimado)
- Impuestos _____
 Seguro _____
 Gas / Eléctrico _____
 Agua _____
 Basura _____
 Mantenimiento, reservas, administración _____
 GASTOS TOTALES _____

4. SERVICIO DE DEUDA
- | | <u>Current Equilibrio</u> | <u>Mensual Pago</u> | <u>Años to Madurez</u> | <u>Balloon Sí No</u> | <u>Balloon Fecha</u> |
|------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| Primera hipoteca | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| Segunda hipoteca | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| Tercera hipoteca | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| Deuda total | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |

5. FLUJO / PÉRDIDA DE EFECTIVO NETO Real mensual Mensual después de la rehabilitación (estimado)
- Ingresos totales (del n. ° 2 anterior) _____
 Menos gastos totales (n. ° 3 anterior) - _____
 Menos deuda total (# 4 arriba) - _____
 EL MARGEN DE EXPLOTACIÓN = _____



**División de Vivienda de la Ciudad de Napa
 AVISO DE PRESTAMO JUSTO Y
 AVISO DE DERECHO A LA PRIVACIDAD FINANCIERA**

AVISO DE PRESTAMO JUSTO

A todos los prestatarios de una propiedad inmueble asegurada para comprar, construir, rehabilitar, mejorar o refinanciar una residencia de una a cuatro familias ocupada por el propietario; y todos los propietarios solicitantes de un préstamo garantizado para mejoras en el hogar de bienes raíces para mejorar una residencia de una a cuatro familias (ya sea que esté ocupada por el propietario o no):

La Ley Federal de Igualdad de Oportunidades de Crédito prohíbe a los acreedores discriminar a los solicitantes de crédito por motivos de raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado civil o edad (siempre que el solicitante tenga la capacidad de celebrar un contrato vinculante); porque todo o parte de los ingresos de los solicitantes se derivan de cualquier programa de asistencia pública; o porque el solicitante ha ejercido de buena fe algún derecho en virtud de la Ley de Protección de Crédito al Consumidor. La Agencia Federal que administra el cumplimiento de esta ley con respecto a este crédito es la División de Asuntos del Consumidor del Contralor de Moneda de EE. UU., Washington, DC 20219.

Además de sus derechos bajo la ley federal, también puede tener derechos otorgados bajo la ley estatal.

SOLAMENTE PARA RESIDENTES DE CALIFORNIA: De acuerdo con la ley de California, se da el siguiente aviso a los solicitantes que son residentes de California.

La Ley de Discriminación Financiera de la Vivienda de California de 1977 dispone en parte lo siguiente: 35810. Ninguna institución financiera discriminará en la disponibilidad o en la provisión de asistencia financiera con el propósito de comprar, construir, rehabilitar, mejorar o refinanciar viviendas. debido, en todo o en parte, a la consideración de las condiciones, características o tendencias en el vecindario o área geográfica que rodea el alojamiento de la vivienda, a menos que la institución financiera pueda demostrar que dicha consideración en el caso particular es necesaria para evitar un negocio inseguro y poco sólido práctica.

35811. Ninguna institución financiera discriminará en la disponibilidad o en la provisión de asistencia financiera con el propósito de comprar, construir, rehabilitar, mejorar el refinanciamiento de viviendas debido, en todo o en parte, a la consideración de raza, color, religión, sexo, estado civil, nacionalidad o ascendencia.

35812. Ninguna institución financiera considerará la composición racial, étnica, religiosa o de origen nacional de un vecindario o área geográfica que rodea una vivienda o si dicha composición está o no experimentando cambios, o se espera que sufra cambios, en la tasación de una vivienda. o para determinar si, y bajo qué términos y condiciones, proporcionar asistencia financiera con el propósito de comprar, construir, rehabilitar, mejorar o refinanciar una vivienda. Ninguna institución financiera utilizará prácticas de tasación que sean incompatibles con las disposiciones de esta parte.

Si desea presentar una queja o si tiene preguntas sobre sus derechos, comuníquese con: Comptroller of the Currency, Administrator of National Banks, Western District, Consumer Complaint Department, 50 Fremont Street, Suite 3900, San Francisco, California 94105.

AVISO DE DERECHO A LA PRIVACIDAD FINANCIERA:

Este es un aviso para usted según lo requiere la Ley de Derecho a la Privacidad Financiera de 1978 de que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano tiene el derecho de acceso a los registros financieros en poder de cualquier institución financiera en relación con la consideración o administración del préstamo de rehabilitación de vivienda para que ha solicitado. Los registros financieros relacionados con su transacción estarán disponibles para el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano sin previo aviso o autorización, pero no se divulgarán ni divulgarán a otros, excepto según lo requiera o permita la ley.

Propietario

Fecha

Copropietario

Fecha



División de Vivienda de la Ciudad de Napa



**DIVULGACIÓN DE PINTURA A BASE DE PLOMO
PARA RESIDENCIA OCUPADA POR EL PROPIETARIO**

La División de Vivienda de la Ciudad de Napa me ha proporcionado una copia del folleto de la EPA RENOVAR DERECHO. He leído y entiendo el contenido de este folleto en su totalidad.

Firma del propietario

Fecha

Firma del copropietario

Fecha

Dirección

postal



División de Vivienda de la Ciudad de Napa PÓLIZA DE SEGUROS



ADEMÁS DE PROPORCIONAR LA SIGUIENTE INFORMACIÓN, PROPORCIONE UNA COPIA DE LA PÓLIZA DE SEGURO DE PROPIETARIO O UNA COPIA DE LA DECLARACIÓN.

El abajo firmante declara, bajo penalidad, que la siguiente "póliza de seguro para propietarios de vivienda" está en vigor (o estará en vigor en la fecha en que se financie el préstamo) sobre la propiedad en cuestión:

Dirección de Propiedad: _____
(Numero y calle)

(Código) (postal)

Compañía de seguros: _____

Nombre del agente de seguros: _____

Dirección del agente: _____
(Numero y calle)

(Código) (postal)

Número de teléfono del agente: () _____

No política.: _____ Período de póliza desde: ___ / ___ / ___ para ___ / ___ / ___

Cantidad de cobertura: \$ _____ Prima anual: \$ _____

Como titular de la Escritura de Fideicomiso de nuestra propiedad, reconocemos que los requisitos de seguro de la División de Vivienda de la Ciudad de Napa son los siguientes:

- 1) Se debe mantener en todo momento una póliza de seguro válida y cobrable que incluya los peligros de incendio y los riesgos cubiertos por un formulario especial.
- 2) El monto del seguro no debe ser menor que los saldos pendientes de los préstamos o los costos de mejora.
- 3) Se notificará a la compañía de seguros del Prestatario sobre el préstamo de la División de Vivienda de la Ciudad de Napa y la cantidad de cobertura requerida. La ciudad de Napa se agregará a la póliza como "Beneficiario de pérdida adicional". Se proporcionará prueba de estos cambios a la División de Vivienda de la Ciudad de Napa por escrito.

Dueño *Fecha*

Copropietario *Fecha*

CONDADO DE NAPA

LÍMITES DE INGRESOS MEDIOS

TAMAÑO DE LA FAMILIA	DE BAJOS INGRESOS (80% DE MEDIANA)
1	\$ 63,050
2	\$ 72,050
3	\$ 81,050
4	\$ 90,050
5	\$ 97,300
6	\$ 104,500
7	\$ 117.600
8	\$ 118,900

LÍMITES DE INGRESOS 6/1/2021

EL MANUAL DEL PROPIETARIO

Cómo aplicar

1. Complete la solicitud adjunta.
2. Proporcione copias de toda la documentación de respaldo que se enumera en la página 2 de la solicitud. Entregue la solicitud completa a la División de Vivienda de la Ciudad de Napa ubicada en 1115 Seminary Street, Napa, CA 94559.

El alcance del trabajo

1. Una vez que haya calificado para el programa, el especialista en rehabilitación de viviendas (HRS) programará una inspección de su propiedad.
2. Se desarrollará una lista de acciones correctivas para todas las deficiencias de salud y seguridad, combinada con una cantidad limitada de mejoras generales a la propiedad, y se utilizará como el alcance del trabajo para el proyecto.

El proceso de licitación

1. Una vez que se acuerde el alcance del trabajo, el HRS preparará un informe del trabajo que es una lista de especificaciones de licitación para el proyecto. (por ejemplo, materiales, color de pintura, selección de pisos, especificaciones de construcción, etc.)
2. Luego, el proyecto se anuncia en la línea de licitación de contratistas de la División de Vivienda de la Ciudad de Napa. La información de la línea de oferta no proporciona el nombre, número de teléfono o dirección del solicitante.
3. Cuando 3 o más contratistas han expresado interés en licitar por el proyecto, se programa una caminata de licitación en el lugar de trabajo.
4. Los contratistas y HRS vendrán a la casa del solicitante en una fecha y hora acordadas para recorrer el proyecto, tomar medidas y fotografías y prepararse para licitar la obra.
5. Luego, los resultados de la oferta se envían al solicitante y a cada contratista de licitación. Luego, el propietario puede seleccionar cualquiera de las ofertas responsables y no está obligado a elegir la oferta más baja.

Firma de contratos y cierre de préstamos

1. En la fecha programada, el propietario, el contratista y HRS firmarán el contrato Propietario-Contratista. El contrato especificará el alcance completo del trabajo a realizar, el costo para el propietario, el tiempo permitido para completar el trabajo, el procedimiento para pagar al contratista, las calificaciones y los requisitos de seguro, el proceso para cambiar los términos del contrato, el período de garantía y otras cuestiones contractuales que protegen los derechos del propietario y del contratista.
2. Una vez firmado el contrato, se cerrará (firmará) su préstamo con 0% de interés, que cubre el costo de la construcción (y contingencia). Se le pedirá que firme los documentos del préstamo que incluyen: un pagaré por el monto del préstamo; una

escritura de fideicomiso para garantizar el pagaré; y una declaración de divulgación del préstamo que describe los términos del préstamo.

3. Al igual que con todos los contratos legales, usted (propietario) tendrá tres días hábiles (72 horas) después de la firma, para ejercer su "derecho a cancelar", durante el cual puede cambiar de opinión y retirarse del programa. Los "días hábiles" incluyen los sábados, pero no los domingos ni los feriados. Si opta por retirarse del programa, no está descalificado para volver a presentar su solicitud en una fecha posterior. Sin embargo, la División de Vivienda de la Ciudad de Napa le pide que considere cuidadosamente su compromiso con nuestro programa, ya que se dedican muchas horas de tiempo administrativo al procesamiento de cada solicitud.

Construcción y terminación

1. Cuando finaliza el período de Derechos de Rescisión y en la fecha acordada, el HRS emite el Aviso de Procedimiento y se permite al contratista comenzar el trabajo.
2. La duración del contrato puede extenderse si se acuerdan adiciones o cambios al contrato, o si se producen retrasos inevitables, como las inclemencias del tiempo.
3. Durante el curso de la construcción, el contratista puede solicitar "pagos de avance" periódicos antes de la finalización del proyecto. Estos pagos se realizarán en un cronograma acordado y solo pagarán los trabajos que estén completos, firmados por el Departamento de Construcción (si es necesario) y cumplan con los estándares establecidos por la División de Vivienda de la Ciudad de Napa.
4. Una vez finalizados todos los elementos de trabajo, el HRS realizará una inspección final, verificará que se hayan firmado todos los permisos de construcción, cobrará las exenciones finales de gravamen, procesará un pago de progreso final y emitirá un Aviso de finalización.

.....

Nuestro objetivo en la División de Vivienda de la Ciudad de Napa es apoyarlo a usted, el propietario, en la rehabilitación exitosa de su hogar. Comuníquese conmigo si necesita ayuda en cualquier momento del proceso de solicitud.

Gracias,

Hernando Guillem
Supervisor del programa de rehabilitación de viviendas
(707) 257-9642