



Departamento del Desarrollo de la Comunidad  
División de Vivienda

1115 Seminary Street P.O. Box 660 Napa, California 94559-0660

Estimado Dueño,

Gracias por su interés en el programa de **Iniciativa de Unidad Juvenil** de la Ciudad de Napa. El programa es parte del esfuerzo de la ciudad para expandir la cantidad de unidades accesibles en la comunidad. Este programa está diseñado para un tipo de unidad de vivienda accesoria creada por tallar un apartamento separado de uno o más dormitorios que existen en una casa unifamiliar. Los propietarios pueden ser elegible para recibir un préstamo perdonable con 0% de interés para crear estas unidades dentro de sus viviendas unifamiliares ocupadas por los propietarios y ubicadas en la Ciudad de Napa. Para que el préstamo sea completamente perdonado, el programa requiere que el propietario viva en ya sea la unidad principal o en la nueva unidad y alquile la otra unidad (unidad principal o secundaria, a cómo según corresponda) a una familia de bajos recursos por 20 años. En ciertos casos (limitados), las conversiones de estructuras accesorias existentes en los lotes de viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios en unidades de vivienda accesorias podrían ser elegible para recibir asistencia a través del programa.

Para solicitar el programa, los propietarios deben leer las Pautas del Programa de Iniciativa de Unidad Juvenil y completar la solicitud adjunta. Los propietarios pueden solicitar una evaluación de viabilidad antes de enviar una solicitud. Para más información o para solicitar una evaluación de viabilidad, comuníquese al (707) 257-9359.

Además de proporcionar financiamiento para la construcción de unidades juvenil, bajo el programa, la Ciudad también proporciona servicios de administración de la construcción, incluyendo el desarrollo de un diseño esquemático y alcance del trabajo, asistiendo con el proceso de licitación del contratista y la selección del contratista, monitoreando las actividades de construcción y administrar todos los pagos, documentos y declaraciones de cierre necesarias para garantizar la finalización del trabajo de acuerdo con los planes aprobados.

Si tiene alguna pregunta favor de comunicarse con Monica Lopez al (707) 257-9359.

Sinceramente,

Lark Ferrell

Lark Ferrell  
Housing Manager



## **INICIATIVA DE UNIDAD JUVENIL** **LISTA DE VERIFICACION DE SOLICITUD**

Nombre del Solicitante: \_\_\_\_\_  
(Primer) (Apellido) (Inicial)

Dirección de Propiedad: \_\_\_\_\_  
(Número y Calle)  
\_\_\_\_\_  
(Ciudad) (Código Postal)

Gracias por su interés es el Programa de Iniciativa de Unidad Juvenil de la Ciudad de Napa. Por favor complete las formas adjuntas en este paquete e incluya los documentos necesarios. Se proporciona una lista de verificación para su conveniencia.

Si tiene preguntas respecto a las formas o necesita ayuda para completarlas, comuníquese al (707) 257-9642. Esperamos poder ayudarlo a crear una unidad juvenil en su hogar.

**¿Ha leído las Pautas del Programa de Iniciativa de Unidad Juvenil?**  
**¿Ha leído, completado, y firmado los formularios adjuntos de solicitud?**

APLICACION

AVISO JURIDICO DE PRESTAMO/ DERECHO A LA PRIVACIDAD FINANCIERA

FORMULARIO DE SEGURO DE PROPIETARIOS (POLIZA ACTUAL)

**¿Ha proporcionado copias de la siguiente información?**

Declaraciones de Impuestos Federales del año más reciente y anterior para todos los propietarios de la propiedad en el momento de la solicitud

Póliza de seguro de casa actual o declaración de declaraciones, que especifica el número de póliza, el periodo de la póliza, y el monto de la cobertura

Estado actual de la hipoteca para todos los préstamos garantizados por la propiedad



**CIUDAD DE NAPA**  
**INICIATIVA DE UNIDAD JUVENIL**  
**SOLICITUD DE PRESTAMO**

**I. Información General:**

Dirección de Propiedad:

(Número y Calle) (Ciudad) (Código Postal)

Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

Teléfono durante el día: (\_\_\_\_)\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ Teléfono durante la tarde: (\_\_\_\_)\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

1. ¿Actualmente está la propiedad ocupada por el propietario? Sí  No   
(Tenga en cuenta que el programa solo está disponible para viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios)
2. ¿Planea continuar viviendo en la propiedad después de la construcción de la unidad junior?  
Sí  No   
(Tenga en cuenta que el programa solo está disponible para propiedades que permanecerán ocupadas por el propietario)
3. Si es aprobado para este programa, acepta alquilar la unidad juvenil o la unidad primaria a un inquilino cuyo ingreso familiar no exceda el 80% de la mediana del área ingresos a un precio asequible de acuerdo con las pautas del Programa de Iniciativa de Unidad Junior?  
Sí  No   
(Tenga en cuenta que el programa requiere que la unidad junior recién creada o el resto de la vivienda se alquile a inquilinos elegibles a un precio razonable)
4. Que unidad planea alquilar:  unidad junior o  unidad primaria
5. ¿Ha completado una evaluación de viabilidad con la ciudad? Sí  No
6. ¿Ha leído las Pautas del Programa? Sí  No

**II. Información del Dueño/Co-Dueño:**

Por favor llene la siguiente información para todos los propietarios actuales de la casa.

1. Nombre del Dueño:

\_\_\_\_\_

(Primer)

(Apellido)

(Inicial)

Número de Seguro Social: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Fecha de Nacimiento: (Mes/Dia/Año) \_\_\_\_\_

2. Nombre del Co-Dueño:

\_\_\_\_\_

(Primer)

(Apellido)

(Inicial)

Número de Seguro Social \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Fecha de Nacimiento: (Mes/Dia/Año) \_\_\_\_\_

3. Tamaño del Hogar: \_\_\_\_\_ (# de adultos: \_\_\_\_ # niños (menor de 18): \_\_\_\_)

**III. Información de la Propiedad:**

Por favor llene la siguiente información sobre su casa:

Fecha en que compro: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Precio al comprar: \$ \_\_\_\_\_

Primer titular de la hipoteca:

\_\_\_\_\_

Balance: \$ \_\_\_\_\_

Pago Mensual: \$ \_\_\_\_\_

Segundo titular de la hipoteca:

\_\_\_\_\_

Balance: \$ \_\_\_\_\_

Pago Mensual: \$ \_\_\_\_\_

**IV. Información del Programa:**

¿Cómo se enteró de este programa?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Por favor indique la siguiente información para el jefe de hogar:

SEXO:  Masculino  Femenino

EDAD:  Menos de 62 años  62 años o mas

RAZA: Marque todo que aplique.

Blanco  Indio Americano o Nativo de Alaska

asiático  Nativo de Hawái u otra isla del Pacifico

Negro o Americano Africano

ETNICIDAD:  Hispano o Latino  No Hispano o Latino

DISCAPACITADO:  Si  No

La Ciudad de Napa ofrece financiamiento para crear unidades juveniles para expandir la cantidad de unidades asequibles como se describe en las Pautas de la Iniciativa de la Unidad Juvenil de la Ciudad. Yo reconozco y acepto que he recibido una copia, he leído y entendido las pautas. Estoy de acuerdo en liberar información sobre mi empleo e historial de ingresos, ingresos actuales, historial de crédito, balances de cuentas de banco, hipotecas y otra información financiera similar a la Ciudad de Napa y doy mi permiso a la Ciudad de Napa de usar copias de este consentimiento para obtener información requerida. Entiendo que someter esta solicitud no constituye aprobación de la Ciudad, y no garantiza que recibiré, el préstamo del Programa. También entiendo que la participación de este Programa es sujeto a la disponibilidad de los fondos del Programa. Por lo presente certifico que, al mejor de mi conocimiento, toda la información proporcionada en esta solicitud es verdadera y completa.

---

Dueño

Fecha

---

Co-Dueño

Fecha



**Ciudad de Napa**  
**NOTA DE PRESTAMO IMPARCIAL Y**  
**NOTA DE DERECHO DE PRIVACIDAD FINANCIERA**

**NOTA DE PRESTAMO IMPARCIAL**

Para todo prestatario de propiedad asegurada para comprar, construir, rehabilitar, mejorar o refinanciar, su residencia familiar que sea ocupada por el dueño de una a cuatro familias; y todos los dueños solicitantes para un préstamo de propiedad para mejorar residencias que son de una a cuatro familias (si o no-dueño ocupada): El Acto de Igualdad y Oportunidad de Crédito Federal prohíbe a los acreedores de diferenciar contra solicitantes de crédito basado en raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado matrimonial, o edad (con tal de que el solicitante tenga la capacidad de entrar en un contrato de encadenación); porque todos o parte de un ingreso de los solicitantes deriven de cualquier programa de ayuda pública; o porque el solicitante en buena fe, ejerció cualquier derecho bajo el Acto de la Protección de Crédito de consumidor. La Agencia Federal que administra complacencia con esta ley de crédito es el Controlador de Moneda de los Estados Unidos, división de Asuntos de Consumidor, Washington, D.C. 20219. Además de sus derechos bajo la ley Federal, usted puede también tener derechos que permite la ley estatal.

**PARA RESIDENTES DE CALIFORNIA SOLAMENTE:**

De acuerdo con la ley de California, se notifica a solicitante que son residentes de California. El Acto de Discriminación de Vivienda Financiera de California de 1977 proporciona en parte lo siguiente: 35810. Ninguna institución financiera discriminara en la disponibilidad de, o en la provisión de, ayuda financiera con el propósito de comprar, construir, rehabilitar, mejorar, o refinanciando alojamiento de vivienda en parte, a la consideración de raza, color, religión, sexo, estado matrimonial, origen nacional, o linaje. 35812. Ninguna institución financiera considerara la composición del origen racial, étnico, religioso, o nacional de un barrio o el área geográfica que rodea un alojamiento o si o no la tal composición está sufriendo cambio, o se espera que sufra cambio, estimando un alojamiento o determinando sí o no, y bajo qué términos y condiciones, proporcionar ayuda financiera con el propósito de comprar, construir, rehabilitando, mejorando, o refinanciando un alojamiento. Ninguna institución financiera utilizara prácticas de la apreciación que son incoherente con las provisiones de esta. Si usted desea archivar una queja, o si usted tiene preguntas sobre sus derechos, el contacto es Controlador de Moneda, Administrador de Bancos Nacionales, Distrito Occidental, Sección de Queja de Consumidor, 50 Calle de Fremont, colección 3900, San Francisco, California 94105.

**NOTA DE DERECHO A PRIVACIDAD FINANCIERA:**

Esta es una nota para usted requerido por el Derecho de Acto de Privacidad Financiera 1978 que la Sección de Albergue y Desarrollo Urbano tiene derecho de acceso a archivos financieros sostenidos por cualquier institución financiera en relación con la consideración o administración del préstamo de rehabilitación de cual usted ha aplicado. Archivos financieros que involucran si transacción estarán disponibles a la Sección de Albergue y el Desarrollo Urbano sin aviso extenso o autorización, pero no serán divulgados o soltados a otro excepto como requerido o permitido por ley.

Dueño	Fecha
Co-Dueño	Fecha





**Ciudad de Napa**  
**POLIZA DE SEGURO DE SU VIVIENDA**



**Además de declarar la siguiente información, por favor facilite copia de Póliza de Seguro de Vivienda o copia del Estado de Declaración de Póliza.**

El suscrito declara, bajo perjurio, que la siguiente “póliza de seguro de su vivienda” está en efecto (o estará en efecto para la fecha en que este préstamo este en efecto) sobre la propiedad sujeta:

Dirección de Propiedad: \_\_\_\_\_ Napa, CA 94558

Compañía de Seguro: \_\_\_\_\_

Nombre de Agente: \_\_\_\_\_

Dirección \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ Agente:  
(Numero y Calle) (Ciudad) (Código Postal)

Número de Teléfono del Agente: (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Numero de Póliza.: \_\_\_\_\_ Periodo de Póliza: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ a \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Cantidad de Protección: \$ \_\_\_\_\_ Cobro Anual: \$ \_\_\_\_\_

**Como poseedor de la escritura de esta propiedad, nosotros reconocemos que la Ciudad de Napa tiene los siguientes requisitos:**

- 1) Una póliza valida que sosiegue y incluya peligro de fuero y riesgos que cubra de forma especial y la cual debe de estar en efecto todo el tiempo.**
- 2) La cantidad de seguro no debe ser menos que el balance actual del préstamo(s), o costos de mejoramiento.**
- 3) La compañía de seguro del prestatario noticiara a la Ciudad de Napa acerca del préstamo y la cantidad de requisito de cobertura. La Ciudad de Napa será agregada a la póliza como pagare adicional en caso de pérdida.**

\_\_\_\_\_  
Dueño Fecha

\_\_\_\_\_  
Co-Dueño Fecha



**CIUDAD DE NAPA**  
**INGRESO DEL INQUILINO Y LIMITES DE ALQUILER**

<b>NUMERO DE PERSONAS EN LA FAMILIA</b>	<b>INGRESO MAXIMO DEL HOGAR DEL INQUILINO (80% DE MEDIANO)</b>
1	\$60,100
2	\$68,650
3	\$77,250
4	\$85,800
5	\$92,700
6	\$99,550

<b>TAMANO DE LA UNIDAD DE ALQUILER</b>	<b>ALQUILER MAXIMO Y ASEQUIBLE</b>
Studio	\$1,139
1-cuarto	\$1,301
2-cuartos	\$1,463
3-cuartos	\$1,625
4-cuartos	\$1,755

(Límites de ingresos y alquileres a partir de Julio 2020)

# **MANUAL PARA DUEÑOS**

## **Como Solicitar**

1. Lea las Pautas del Programa.
2. Si usted quiere solicitar una evaluación de viabilidad antes de la presentación de su solicitud, llame al **(707) 257-9359** para solicitar una evaluación.
3. Complete la aplicación adjunta
4. Proporcione copias de toda la documentación de respaldo en la lista de verificación de la solicitud (página 2 de la solicitud).
5. Entregue la completa solicitud a la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Napa, ubicada en 1115 Seminary Street, Napa, CA 94559.

## **Documentos de Prestamos de la Ciudad**

1. En cuanto la solicitud del propietario para el programa sea aprobada, la ciudad y el propietario firmaran los documentos del préstamo de la ciudad, incluyendo; un contrato de préstamo; un pagare por el monto del préstamo; una escritura de fideicomiso para asegurar el pagare; un acuerdo regulatorio para la unidad del alquiler asequible; y una declaración de divulgación de préstamo que describe los términos del préstamo.
2. El propietario tendrá 3 días hábiles (72 horas) después de firmar el acuerdo de préstamo de la ciudad, para ejercer el “Derecho de Cancelar”, durante cual el propietario puede decidir retirarse del programa. El propietario también podrá terminar el contrato de préstamo dentro de los 15 días posteriores a la recepción de todas las ofertas, si la oferta más baja responsable por el trabajo de construcción excede el monto del préstamo
3. “Días Hábiles” no incluye sábados, domingos, o días festivos del estado de California. El retirarse del programa, no descalificara al propietario en nuevamente aplicar para el programa en una fecha posterior. Sin embargo, la División de Vivienda de la Ciudad de Napa les pide a los solicitantes que cuidadosamente consideren su compromiso con el programa, ya que bastantes horas de tiempo administrativo se consumen en el procedimiento de cada solicitud.

## **Alcance del Trabajo/ Dibujos Conceptuales**

1. Una vez que el propietario haya firmada el contrato de préstamo, el Especialista en Rehabilitación de Viviendas de la ciudad, programara una inspección de la propiedad del propietario
2. Después de la inspección, la ciudad desarrollara dibujos conceptuales y un ámbito de trabajo para la creación de una unidad juvenil o convertida.
3. Si la ciudad determina que el diseño de la unidad juvenil o convertida requiere los servicios de un arquitecto, el propietario deberá contratar un arquitecto aprobado por la ciudad. Sin embargo, la ciudad otorgara una subvención de hasta \$2,000 para cubrir el costo de los servicios el arquitecto.

## **El proceso de Licitación**

1. Una vez que se haya acordado el alcance del trabajo, la ciudad preparará un informe de trabajo que incluirá una lista de especificaciones de licitaciones para el proyecto.
2. El proyecto se anunciará en la línea de oferta para contratista de la ciudad. La línea de oferta para contratista no proporciona información sobre el solicitante, como; nombre del solicitante, número de teléfono o dirección.
3. Cuando tres o más contratistas han expresado su interés en presentar una oferta en el proyecto, se programará una caminata de licitación en el lugar del trabajo.
4. Los contratistas y la ciudad vendrán a la casa del solicitante en una fecha y hora acordadas para caminar el proyecto y prepararse para hacer una oferta sobre el trabajo.
5. Los resultados de las ofertas se enviarán al solicitante y a cada contratista de licitación. Luego, el propietario podrá seleccionar cualquiera de las ofertas responsables, pero no es requerido que elija la oferta más baja.
6. Si la oferta más baja excede el monto del préstamo, el propietario puede terminar el contrato de préstamo dentro de los quince (15) días posteriores de cuando el propietario haya recibido todas las ofertas.
7. El propietario puede elegir contratar contratistas para el proyecto siempre y cuando cumplan con los requisitos mínimos del contratista de la ciudad (es decir, deben tener licencia y estar asegurados)
8. Una vez que el propietario haya seleccionado a un contratista, el propietario y contratista firmarán un contrato para la construcción de la unidad juvenil sustancialmente en la forma provista de la ciudad. El contrato especificará el alcance completo del trabajo, el costo para el propietario, el tiempo necesario para completar el trabajo, procedimiento para pagar al contratista, las calificaciones y los requisitos del seguro, proceso para cambiar los términos del contrato, el periodo de garantía, y otras cuestiones contractuales que protegen los derechos del propietario y el contratista.

## **Construcción y Finalización**

1. Después de que el propietario y contratista hayan firmado un contrato para la construcción de la unidad juvenil o convertida, el Especialista en Rehabilitación de Viviendas emitirá un aviso para proceder y luego se le permitirá al contratista comenzar el trabajo.
2. La duración del contrato puede ser extendida 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 progreso" periódicos antes de la finalización del proyecto. Estos pagos serán realizados por la ciudad en un horario acordado solo para los artículos de trabajo que estén completos, firmados por la División de Edificios (si es necesario), aprobados por el propietario y que cumplan con los estándares del programa establecidos por la División de Vivienda de la Ciudad de Napa.
4. Una vez completados todos los elementos del trabajo, el Especialista en Rehabilitación de Viviendas realizará una inspección final, verificando que todos

los permisos de construcción se hayan firmado, recogerá las exenciones de gravámenes finales, procesara un pago final de progreso y registrara un Aviso de Finalización firmado por el propietario.

## Alquiler de la Unidad

1. Para que el préstamo sea completamente perdonado, el propietario deber vivir en la unidad juvenil/unidad convertida o en la unidad principal y alquilar la otra unidad (la unidad juvenil/convertida o la unidad principal, según corresponda) a un hogar de bajos ingresos elegible a un precio asequible durante 20 años. Si el propietario deja de vivir en la propiedad o alquila una de las unidades a una familia de bajos ingresos con un alquiler asequible antes que finalice el periodo de 20 años, el préstamo solo se condonara a una tasa de 5% por año en que se cumplieron los requisitos del programa.
  2. La ciudad alienta a los propietarios participantes a que a) que trabajen a través del programa gratuito Match Share Up de Napa Valley Community Housing **(707) 253-6157** para recibir referencias de inquilinos seleccionados previamente, y/o b) contrato con una compañía profesional de administración de propiedades (solicite a la ciudad una lista de las compañías locales de administración de propiedades que ofrecen descuentos a los participantes del programa)
  3. Una vez que el propietario haya seleccionado un posible inquilino, el posible inquilino seleccionado debe presentar toda la documentación de ingresos solicitada a la ciudad para que la ciudad pueda verificar y aprobar la elegibilidad de ingresos del hogar antes de firmar un contrato de arrendamiento.
  4. Después de que la ciudad haya aprobado la elegibilidad del inquilino, el propietario firmara un contrato de arrendamiento con el inquilino y enviara una copia a la ciudad.
  5. No hay ningún requisito para volver a verificar los ingresos del hogar del inquilino nuevamente, a menos que se agregue un nuevo miembro adulto al hogar dentro de los seis meses de la ocupación inicial del inquilino o que el inquilino desocupe
  6. La ciudad llevara a cabo un monitoreo anual para verificar que la unidad permanezca ocupada por inquilinos, el alquiler no exceda el máximo permitido actual y una de las unidades permanece ocupada por el propietario. Si un inquilino desocupa, el propietario debe seguir el proceso de certificación de ingresos del inquilino nuevamente.
- .....

Nuestro objetivo en la División de Vivienda de la Ciudad de Napa es apoyarlo a usted, el propietario, en la exitosa creación de una unidad juvenil en su hogar. Comuníquese con la ciudad al (707) 257-9359 si necesita asistencia en cualquier momento en el proceso de esta solicitud.