



## Programa de iniciativa para unidades pequeñas

### RESUMEN DEL PROGRAMA

El propósito del Programa de iniciativa para unidades pequeñas implementa el objetivo de ampliar las oportunidades de vivienda de los hogares de bajos ingresos en la ciudad de Napa a través de la creación de apartamentos independientes dentro de las viviendas unifamiliares habitadas por los propietarios, o la conversión de estructuras existentes a viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios, a unidades de vivienda accesorias (ADUs).

Bajo el Programa, la ciudad de Napa, se les brindará a los propietarios participantes asistencia técnica y financiamiento por debajo del mercado para crear apartamentos flexibles e independientes dentro de las casas existentes o mediante la conversión de estructuras existentes en unidades de vivienda accesorias. La creación de unidades de vivienda accesorias, incluyendo las unidades pequeñas dentro de las viviendas existentes, es un método creativo y de bajo costo para expandir el inventario de viviendas accesibles en la comunidad.

Un ADU se definen como una unidad de vivienda pequeña, accesorio a una unidad de vivienda unifamiliar. Las unidades pequeñas son unidades secundarias privadas de hasta 500 pies cuadrados que se crean al tallar un dormitorio o dormitorios existentes y espacios auxiliares de una casa ya existente. Estas unidades tienen entradas privadas, cocinas de eficiencia y un baño privado o compartido, compartiendo sistemas de servicios públicos con la residencia principal.

Un ADU convertido se crea al convertir una estructura de accesorios existente en una ADU la cual debe tener una cocina completa.

Bajo el Programa, los propietarios aprobados que aceptan crear una Unidad pequeña o un ADU Convertido y alquilar el mismo ADU o el resto de la vivienda a inquilinos elegibles con alquileres asequibles por 20 años recibirán diseños esquemáticos y/o un alcance de trabajo y asistencia con la búsqueda de un contratista calificado sin costo y sin intereses, financiamiento de construcción en forma de un préstamo de pago diferido sin intereses el cual es perdonable durante un período de 20 años. Las ADU convertidas también son elegibles para un préstamo diferido adicional, sin intereses de hasta \$25,000.

### REQUISITOS GENERALES DE ELEGIBILIDAD

#### A. Elegibilidad del prestatario

El prestatario debe ser el ocupante y propietario registrado de la propiedad en el momento de la solicitud y debe certificar que el prestatario ocupará una de las unidades de la propiedad como el lugar principal de residencia del prestatario. Si hay más de un

propietario de la propiedad, todos los propietarios deben aceptar participar en el Programa y firmar la solicitud y los documentos de préstamo requeridos.

**B. Elegibilidad de la propiedad**

1. La propiedad debe estar ubicada dentro de los límites de la ciudad de Napa.
2. En el momento en que se realiza el préstamo, no puede haber gravámenes (excepto hipotecas garantizadas por la propiedad) o juicios monetarios registrados contra la propiedad, a menos que el acreedor prendario acuerde subordinar dicho gravamen a la Escritura de Fideicomiso de la Ciudad y al Acuerdo Regulatorio.
3. La propiedad debe ser una vivienda unifamiliar separada o adjunta que sea ocupada y poseída por el prestatario en forma gratuita.

**FINANCIACIÓN PROPORCIONADA**

El Programa proporciona a los propietarios participantes préstamos y subvenciones para ayudar a crear unidades pequeñas y ADU convertidas y ampliar el stock de alquiler asequible.

- A. El Programa proporciona a los propietarios participantes un préstamo perdonable del 0% de hasta \$50,000 para la creación de una ADU pequeña o convertida. Bajo los términos de este préstamo, para cada año, ya sea el principal o la ADU se alquila a un inquilino elegible para ingresos con un alquiler asequible, el 5% del préstamo es perdonado, por lo que al final de 20 años, el préstamo es totalmente perdonado.

Para la creación de ADU convertidas, el Programa también proporciona a los propietarios préstamos diferidos del 0% de hasta \$25,000. Este préstamo vence en su totalidad en 20 años y se proporciona junto con el préstamo en conjunto para un financiamiento total de hasta \$75,000.

Los pagos de los préstamos del Programa son diferidos siempre y cuando se cumplan los requisitos del Programa. Sin embargo, los préstamos son debidos y pagaderos en el momento de la venta o transferencia de la propiedad, si el prestatario no alquila una de las unidades de la propiedad a un inquilino elegible con un alquiler asequible, o si el prestatario no cumple con los términos de los préstamos o el Acuerdo Regulatorio; o en la fecha de vencimiento del préstamo si el préstamo no ha sido totalmente perdonado.

Las vacantes debidas a las reparaciones requeridas o el volumen de negocios normal del inquilino están permitidos siempre que el prestatario esté participando en el Programa de emparejamiento de viviendas compartidas de Napa Valley Community Housing o de otra manera demuestre que el prestatario está persiguiendo diligentemente el alquiler de una unidad vacante de conformidad con el Acuerdo Regulatorio.

- B. El Programa proporciona a los propietarios participantes subvenciones de diseño de hasta \$2,000 para la creación de unidades pequeñas y hasta \$4,000 para la creación de ADU convertidas.

- C. El Programa proporciona a los propietarios participantes una beca de ingeniería de hasta \$3,000 si se necesitan servicios de un ingeniero estructural.
- D. El Programa también proporciona subvenciones de hasta \$5,000 si un propietario quiere hacer mejoras de ADA en la unidad que este en renta.

**REQUISITOS DE ALQUILER**

**A. Requisitos de propiedad**

El Prestatario debe estar de acuerdo en alquilar una unidad a inquilinos elegibles a rentas asequibles durante 20 años. Esta obligación se documentará en el Acuerdo Regulatorio y estará garantizada por la Escritura de Fideicomiso.

**B. Requisitos para inquilinos**

1. Antes de la ocupación inicial de una unidad por parte del inquilino, el prestatario debe verificar que el ingreso familiar bruto del inquilino no sea superior al 80% del ingreso medio del condado de Napa ajustado al tamaño real del hogar. Mientras el inquilino resida en la unidad, no se requiere verificación adicional de ingresos a menos que un adulto adicional se mude a la unidad dentro de los primeros seis meses de la ocupación inicial del inquilino. Además, se requiere la verificación de ingresos para los nuevos inquilinos cuando se desocupe la unidad.

2. Debido a que el propósito del Programa es expandir la oferta de viviendas de alquiler asequibles, para ser considerado un inquilino elegible para la unidad de alquiler asequible, el inquilino no puede ser un miembro actual del hogar o un miembro de la familia del prestatario, incluido un abuelo, padre, hijo o hermano del prestatario.

**C. Rentas máximas**

El alquiler cobrado en la unidad asequible no puede exceder el máximo actual establecido cada año. Actualmente los alquileres máximos por tamaño de dormitorio son:

| Tamaño de la unidad | Máximo cobro de alquiler |
|---------------------|--------------------------|
| Studio              | \$1,194                  |
| 1-cuarto            | \$1,365                  |
| 2-cuartos           | \$1,536                  |
| 3-cuartos           | \$1,706                  |
| 4-cuartos           | \$1,842                  |

La renta debe incluir todos los cargos pagaderos por el inquilino, incluidos los servicios públicos pagados por el inquilino u otras tarifas que no sean un depósito de seguridad. El prestatario presentará anualmente a la ciudad una verificación de la renta cobrada.

**E. Verificación de renta e ingresos**

La ciudad debe revisar tanto el ingreso familiar del inquilino propuesto como el alquiler propuesto antes de que el prestatario firme un contrato de arrendamiento y el inquilino se mude a la unidad asequible.

#### E. Requisitos de arrendamiento

El contrato de arrendamiento de la unidad asequible debe incluir restricciones de alquiler de conformidad con los requisitos del programa, y debe establecer que el contrato de arrendamiento está sujeto a rescisión si el inquilino ha tergiversado sustancialmente los ingresos del hogar del inquilino al tratar de calificar como un hogar inquilino elegible.

#### F. Evaluación de inquilinos; De acuerdo con las leyes

La ciudad no realiza investigaciones ni verificaciones de antecedentes de posibles inquilinos. El prestatario es responsable de realizar la debida selección de sus inquilinos. Los prestatarios pueden desear utilizar el Programa de emparejamiento de viviendas compartidas de Napa Valley Community Housing para localizar posibles inquilinos que se hayan sometido a una investigación de antecedentes para participar en el Programa de emparejamiento de viviendas compartidas.

Como propietario, el prestatario debe cumplir con todas las leyes estatales y federales aplicables relacionadas con el alquiler de propiedades residenciales, incluidas, entre otras, todas las leyes aplicables de vivienda justa / no discriminación y todas las leyes aplicables de propietarios e inquilinos.