



Programa de Rehabilitación de Alquiler



INTRODUCCIÓN AL PROGRAMA

La Ciudad de Napa opera un Programa de Rehabilitación de Viviendas de Alquiler que se financia con fondos de La Subvención para Bloques de Desarrollo Comunitario (Community Development Block Grant). El propósito del Programa es mejorar y ampliar el número de unidades de vivienda de alquiler accesibles en la Ciudad de Napa proporcionando una acumulación de préstamos para la rehabilitación de propiedades de alquiler ocupadas por inquilinos de bajos ingresos.

¿Quién Puede Solicitar?

Los siguientes son los requisitos generales.

A. Elegibilidad del Prestatario

El Prestatario debe ser el dueño de la propiedad en reparación en el momento de la solicitud. Los Prestatarios deben tener un buen crédito y proporcionar evidencia de flujo de ingresos basado en las ganancias posteriores a la rehabilitación en conjunto con proyecciones de gastos.

B. Elegibilidad del Inquilino

Los inquilinos de las unidades asistidas por el Programa deben tener ingresos familiares en o por debajo del 80% de los ingresos medios del área ajustados por el tamaño del hogar en el momento en que se solicite el préstamo. Los ingresos del hogar incluyen los ingresos de todos los miembros adultos del hogar (excluidos asistentes médicos viviendo en el hogar) en la residencia.

| Tamaño de La Familia | Ingresos Máximos |
|----------------------|------------------|
| 1 | \$63,050 |
| 2 | \$72,050 |
| 3 | \$81,050 |
| 4 | \$90,050 |
| 5 | \$97,300 |
| 6 | \$104,500 |
| 7 | \$111,700 |
| 8 | \$118,900 |

(Límites de ingresos a partir del 1 de Junio del 2021)

La asistencia del Programa solo se puede utilizar para ayudar a las unidades que estarán restringidas y asequibles para los hogares con ingresos iguales o inferiores al 80% de los ingresos medios del área ajustados.

Los nuevos inquilinos que se muden a las unidades asistidas por el Programa después de la fecha de la solicitud de préstamo también deben tener ingresos familiares en o por debajo del 80% de los ingresos medios del área ajustados por el tamaño del hogar.

C. Elegibilidad de la propiedad

Los proyectos deben ser estructuras residenciales con una o más unidades de vivienda legales con una edad mínima de 10 años y deben estar ubicados dentro de los límites de la Ciudad de Napa o en los bolsillos adyacentes del condado de Napa no incorporados.

Todas las propiedades deben estar en condiciones subestándar para ser consideradas para la asistencia de rehabilitación. Una propiedad subestándar es aquella que tiene una o varias de las siguientes condiciones:

- La unidad viola uno o más códigos de construcción aplicables
- La unidad tiene daños y deterioros que, si no se corrigen, es probable que se conviertan en un peligro para la salud, la vida o la seguridad si las violaciones no se corrigen en un plazo de dos años
- La unidad, tal como está construida, presenta barreras para el funcionamiento independiente de un inquilino discapacitado
- La unidad falla los Estándares de Calidad de la Vivienda que aparecen en la Sección 8

La propiedad no puede tener ningún gravamen de construcción o juicios monetarios registrados en contra o en relación con el lugar, el propietario, o el operador.

Ámbito de Trabajo

Los préstamos se utilizarán para financiar la rehabilitación de las normas del Programa de Rehabilitación de La Vivienda. Por ejemplo, sistema de puesta a tierra del panel de servicio eléctrico, conversión de la puerta principal de núcleo hueco a núcleo sólido, toma de tierra en cocina y baño, reparaciones de putrefacción en seco, etc.,

Si hay más violaciones de código, que dinero disponible para corregir el lugar, el personal de Viviendas de la Ciudad (City Housing) clasificará las violaciones por severidad, importancia y/o gravedad. Si no hay fondos suficientes o si otros factores impiden la corrección de un número adecuado de violaciones graves, la solicitud del proyecto puede ser denegada.

Ejemplos de Reparos para Personas con Discapacidad

Las propiedades que son, o serán ocupadas legalmente por un inquilino discapacitado califican para modificaciones como la eliminación de barreras arquitectónicas. En los casos en que no sea estructural o financieramente factible poner a las unidades en pleno cumplimiento de las mejoras para accesibilidad, se pueden hacer reparaciones limitadas o mejoras que aumenten la accesibilidad general, siempre que dichas reparaciones se lleven a cabo bajo un , permiso de parte de la División de Edificios de la Ciudad de Napa (The City of Napa's Building Division). Cualquier complejo multifamiliar de ocho unidades o más califica para la conversión a acceso completo para discapacitados de una unidad habitacional.

Las reparaciones o mejoras elegibles que aliviarán las barreras arquitectónicas incluyen, entre otras, las siguientes:

- Interruptores eléctricos y reubicación de la salida de conveniencia
- Reemplazo de perillas de puertas con asas de acción de palanca
- Ampliación de puertas y pasillos
- Alteraciones o modificaciones del plomería
- Modificaciones de gabinetes de cocina
- Alteración o modificaciones de la inodoro
- Revestimientos de suelo de transición
- Bañera o duchas
- Puertas correderas
- Barras de agarre
- Rampas

Términos Generales y Condiciones de los Prestamos

Las siguientes condiciones generales se aplican con términos y condiciones específicos:

A. Préstamos máximos permitidos

El total de todos los préstamos sobre una propiedad en el programa de rehabilitación de alquiler no excederá el 100% del valor posterior a la rehabilitación de la propiedad. Los montos máximos actuales de los préstamos por unidad para los proyectos financiados por la Ciudad son los siguientes:

- | | |
|--|---|
| • Unidad de alquiler unifamiliar /Dúo | \$75,000 |
| • Edificio de dos unidades | \$60,000/ unidad |
| • Edificio de tres unidades | \$45,000/ unidad |
| • Edificio de cuatro unidades | \$30,000/ unidad |
| • Edificio de cinco unidades disminuye | \$30,000/ unidad en un 2% para Cada unidad adicional por edificio |

B. Términos y condiciones generales de los préstamos

- Los préstamos tienen un plazo máximo de 20 años, son aplazados (no se requiere pago mensual) con una tasa de interés del 0%, y están asegurados por una escritura de fideicomiso
- Los préstamos deben ser pagados en el momento de la venta de las instalaciones o cambio en el título / propiedad o cambio de uso del lugar
- Cada unidad o complejo previamente asistido por el Programa puede ser elegible para recibir asistencia de nuevo si la unidad o complejo se ha deteriorado a una condición deficiente o un inquilino necesita mejoras por una discapacidad
- Opción de restricciones de asequibilidad de 10 o 20 añosCada propiedad que sea mejorada debe estar cubierta por un seguro contra incendios y cobertura extendida en la propiedad que se está mejorando y nombrar a la ciudad como un beneficiario adicional por la vida del préstamo
- El prestatario debe permitir una inspección razonable de la propiedad por parte de la Ciudad para el cumplimiento de los documentos del contrato y la inspección de los trabajos de rehabilitación y proporcionar documentación para verificar el cumplimiento anual de los convenios de asequibilidad a largo plazo
- Requisitos de límite de alquiler (los límites varían según el tamaño del dormitorio o el alquiler de la Sección 8 si la unidad bajo el Programa de la Sección 8

Límites de alquiler asequible del condado de Napa para 2021

COSTO MÁXIMO MENSUAL DE VIVIENDA (INCLUYENDO CUALQUIER INQUILINO DE SERVICIOS PÚBLICOS PAGADOS)

| Número De Dormitorios | Máximo Costo de vivienda |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Estudio | 1,576 |
| 1 | 1,801 |
| 2 | 2,026 |
| 3 | 2,251 |
| 4 | 2,433 |
| 5 | 2,613 |

El costo total de la vivienda incluye el alquiler y todos los servicios públicos, excepto el servicio telefónico.

Si los servicios públicos son pagados por el inquilino, el alquiler mensual máximo se reduce por la asignación de servicios públicos. La tabla actual de subsidios de servicios públicos se puede encontrar en la página web de la Autoridad de Vivienda: [176 \(cityofnapa.org\)](http://176.cityofnapa.org).

*Nuestro objetivo es apoyarlo en la rehabilitación exitosa de su hogar!
Comuníquese con la Ciudad de Napa al (707) 257-9543 si necesita ayuda
en cualquier momento del proceso de solicitud.*