

La Ciudad de Berwyn
Departamento de Desarrollo Comunitario

Programa de Rehabilitación de Casas de Familia

Estimado solicitante:

Adjunto encontrará la solicitud de préstamo para asistencia de rehabilitación de vivienda de la ciudad de Berwyn. Además de la solicitud de préstamo, usted necesitará proporcionar los siguientes documentos:

- Tres (3) copias de recibos de sueldo actual para cada trabajo sostenido por cualquier miembro de familia 18 años o mayor – incluyendo la compensación del desempleo.
- Copia de la carta de beneficios de Seguro Social o copia(s) de cheque de Seguro Social más reciente. Esto incluye: compensación de desempleo, pago de discapacidad o cualquier otro tipo de pago recibido.
- Dos (2) copias reciente de su declaración de impuestos y su W-2.
- Deben completar y firmar:
 - Solicitud de préstamo para Rehabilitar la Casa (adjunto);
 - Cálculo preliminar del extracto de ingresos SFR (adjunto);
 - Hoja de cálculo de ingresos SFR (adjunto);
 - La “Autorización tercera y acuerdo de liberación firmada” (adjunto);
 - El formulario de IRS 4506 (adjunto);
 - La certificación de estado civil (adjunto); y
 - “*Proteja a Su Familia de Plomo en el Hogar*” (adjunto).
- Copia de la documentación que acredite cualquier otra fuente de ingresos.
- Copia de póliza de seguro de propietarios de vivienda.
- Copias de factura actual de bienes Raíces más reciente del condado de Cook.
- Copia del plat existente de la encuesta, si está disponible.
- Copia de contrato de fidecomiso de tierra si su casa está en una confianza de tierra.
- Copia de póliza de seguro de título/escritura o título de compra (si está disponible).
- Copia de prueba mensual más reciente del saldo actual de su hipoteca.
- Copias de las tres (3) últimas declaraciones de comprobación y caja de ahorros.

La Ciudad de Berwyn
Departamento del Desarrollo Comunitario
6700 oeste de la calle 26 * Berwyn, Illinois 60402
708-795-6850

Préstamo de Rehabilitación de Casa

RESUMEN

Introducción

La ciudad de Berwyn ("Berwyn") es el destinatario de los fondos del desarrollo comunitario ("CDBG") distribuido por el Departamento de vivienda y desarrollo urbano ("HUD"). Una porción de los fondos conforme a las normas articuladas por HUD, han sido presupuestadas para la rehabilitación de casas de familia, o propiedades de 1 a 4 unidades ocupada por el propietario y situadas en Berwyn ("Programa de Rehabilitación"). El departamento de Desarrollo Comunitario de Berwyn es quien administra este programa de rehabilitación. El propietario debería vivir en la propiedad por lo menos un año antes de aplicar para el préstamo de rehabilitación de casa (SFR) de la Ciudad de Berwyn.

Objetivos Nacionales

Berwyn es responsable de asegurar que cada actividad elegible cumpla con uno de los tres objetivos nacionales:

- Beneficiar a personas de ingresos bajos o moderados.
- Ayudar en la prevención o eliminación de áreas bajas y atizonados.
- Responder a una necesidad de tener una urgencia particular.

Objetivos Locales

- Para proporcionar una vivienda segura, sanitaria y habitable para los residentes de Berwyn que residen en zonas de tracto de censo de ingreso bajo/moderado.
- Para asegurarse que todos los fondos se asignan de una manera efectiva para actividades elegibles.
- Para asegurarse de que el CDBG asigna los fondos sin distinción de raza, religión, color, sexo u origen natural.
- Para asegurarse que las solicitudes de CDBG, la documentación y financiación son confidenciales excepto como se prevé en el Ley de Libertad de Información de Illinois y cualquier otro requisito del estado o Federal aplicable.

Fundamentos de Operación

Se aplicarán los siguientes principios de funcionamiento para el programa de rehabilitación:

1. Una vez finalizada la rehabilitación, todas las propiedades deberán cumplir con los códigos de construcción de Berwyn.
2. Se hará el intento hacer que toda propiedad rehabilitada sea más energéticamente eficiente.

3. Todas las reglas, reglamentos y procedimientos promulgados por HUD se incluirán en el programa de rehabilitación.
4. Todos los trabajos serán ofrecidos competitivamente. En el caso donde un propietario tenga una verdadera situación de emergencia, previa consulta con la Coordinadora de Rehabilitación o el Director/a del Departamento de Desarrollo Comunitario puede declarar una emergencia a base de caso por caso.

Hechos pertinentes en relación con el programa de rehabilitación

1. Propiedades para ser rehabilitadas deben ser ocupadas por el propietario, ser de hasta uno a cuatro unidades residenciales y ser ubicadas dentro de los límites de la ciudad de Berwyn.
2. La cantidad máxima permitida de los fondos del CDBG no excederán \$25,000 (Esto incluye cambios de orden al trabajo).
3. El préstamo de Rehabilitación es diferido con interés cero.
4. El saldo del Préstamo se reembolsará en el momento de la venta, transferencia, cesión u otra alienación de la propiedad.
5. Inspecciones interiores de todo el edificio son obligatorias, antes que la inspección interior se lleve a cabo deberá obtenerse autorización escrita del propietario.
6. Las mejoras son elegibles si traen el edificio en cumplimiento con el código de edificios de Berwyn. **Mejoras en general no son eligible.**
7. Pautas para corregir todas las violaciones de código serán elaboradas por el Departamento de Desarrollo Comunitario, en cumplimiento con los códigos de construcción de Berwyn. Los propietarios de viviendas permitirán acceso a contratistas con licencia y cualificados, interesados en la presentación de las ofertas. Durante el curso de construcción, se admitirá las inspecciones por el propietario a los inspectores del Departamento de Edificios de Berwyn y el Departamento de Desarrollo Comunitario.
8. Las propiedades serán seleccionadas a base de las primeras solicitudes completadas y aceptadas.

Proyectos inteligibles

No se permitirán los siguientes proyectos:

1. Préstamos para estructuras accesorias, es decir garajes.
2. Préstamos para las adiciones de habitación, adiciones de baño o adiciones al ático.
3. Préstamos para modernizar el sótano.
4. Préstamos para construir un porche o cercas.
5. Artículos de lujo, tales como gabinetes de cocina (a menos que estos están deteriorados gravemente; Jacuzzi; piscinas; sistema de seguridad; accesorios interiores superiores a componentes de calidad estándar
6. **Los Propietarios No Pueden Solicitar Trabajo Adicional del Contratista.** El Departamento de Desarrollo Comunitario no será responsable por cualquier trabajo no autorizado.

Proyectos elegibles

Note: Todos los elementos de repuesto serán de tamaño, calidad y forma similar a menos que se indique lo contrario. Solamente utilizaran materiales de construcción o de grado medio. Si el propietario elige un elemento que incrementa el costo debido a, pero no limitado a materiales, de calidad, ahorro de energía, etc., la diferencia entre el costo especificado y pedido del propietario será sufragada por el propietario.

1. Elemento estructurales, incluyendo reemplazo de techo, escaleras existentes, pasamanos, fundaciones, muelles y porches existentes.
2. Todo eléctrico, fontanería y calefacción. **Note:** aire acondicionado central no puede ser instalado a menos que el propietario tiene una carta del médico que denota una necesidad debido a la condición de salud.
3. Características especiales debido a salud o la discapacidad puede ser instalado, es decir, toma barras, rampas, y telesillas.
4. Pintura interior puede ser hecho si se determina que la pintura con base de plomo es presente o si el propietario es un jubilado o discapacitado. La pintura exterior es permisible a base de un caso por caso. **Note:** todos los procedimientos de pintura con base de plomo del Condado de Cook, el estado de Illinois, el EPA y HUD se seguirán.
5. Violaciones de código de Berwyn.
6. Climatización de artículos por ejemplo, aislamiento, ventanas y puertas.

Elegibilidad

El objetivo del programa de préstamo de rehabilitación es ayudar a las personas de bajos o moderados ingresos. Por lo tanto, elegibilidad para un préstamo del CDBG se basa en los ingresos familiares. Las pautas para establecer los límites para determinar la elegibilidad de ingresos se enumeran a continuación.

Pautas de Ingreso de HUD

Otros bajos
Ingresos
(51-80% MFI)

1	\$67,150
2	\$76,750
3	\$86,350
4	\$95,900
5	\$103,600
6	\$112,250
7	\$118,950
8	\$126,600

MFI = Ingreso Familiar Mediano * FY 2025 MFI
HUD hace cambios a las guías por trimestral; las guías actuales pueden variar de las de arriba.

Responsabilidad del Propietario

1. Retirar cualquier y todos los artículos que obstruyen el trabajo o a los trabajadores de hacer su trabajo de manera profesional.
2. Permitir al contratista, y su equipo sin costo alguno, el uso de agua, electricidad, y calor en el desempeño de dicho trabajo.
3. Hacer todo lo posible para acomodar al contratista y el equipo con respecto a la programación de dicho trabajo.
4. Estar en contacto con el Departamento de Desarrollo Comunitario en caso de cualquier incumplimiento del contrato.
5. Los actuales propietarios deben llevar y mantener aseguranza sobre la propiedad.
6. Tales otros requisitos según determinado por el Departamento de Desarrollo Comunitario.

Atención

- El solicitante no procederá con el trabajo a menos que se reciba una autorización escrita del Departamento de Desarrollo Comunitario.
- No se pagarán los costos relacionados con la rehabilitación si no se siguen estos procedimientos.
- **El propietario no puede** entrar en cualquier acuerdo, ya sea verbal o escrito, sin previa autorización escrita del Departamento de Desarrollo Comunitario.
- Los pagos para el trabajo de rehabilitación no se realizarán a menos que el solicitante ha sido aprobado y todos los procedimientos seguidos.
- Todos los contratistas deben ser licenciados y asegurados con la ciudad de Berwyn.
- Todo contrato y permisos deben ser firmados y emitidos en el sitio del trabajo a la vista antes de comenzar cualquier trabajo.
- Deben seguirse los procedimientos del programa. No hay excepciones.

Por favor llame a la Coordinadora de Rehabilitación de Vivienda al (708) 749-6557 para programar una cita para revisar toda la documentación necesaria y la solicitud. La revisión de la solicitud anticipada será aproximadamente una (1) hora.

Tras la revisión de la solicitud, el propietario de la vivienda será notificado por escrito con respecto a la determinación de elegibilidad para los fondos del CDBG. La determinación final de la solicitud y el préstamo será aproximadamente 60 a 90 días.

Ciudad de Berwyn
Departamento de Desarrollo Comunitario

De Parte de: El Departamento de Desarrollo Comunitario

Tema: Programa de Préstamo para la Rehabilitación de Casa/ Asistencia de Emergencia

Estimado Solicitante:

Los materiales adjuntos deben ser completados y devueltos a nuestra oficina a la fecha de su cita. Estos documentos se utilizarán para determinar la elegibilidad del propietario para el programa de rehabilitación de casa y asistencia de emergencia. Las siguientes son algunas instrucciones:

1. Es importante contestar todas las preguntas.
2. Ingresos se contarán para todos los miembros adultos del hogar. Sin embargo, si el alquiler es recibido de otras personas que viven con el dueño de casa, el propietario contará el alquiler como ingresos pero no como ganancias.
3. Si un artículo no aplica, el propietario de la vivienda pondrá un cero en la columna mensual.
4. La columna anual es para los totales anuales.
5. Referencia a otros inmuebles se refiere a cualquier propiedad que el propietario posee aparte de la casa para que el propietario está solicitando asistencia de rehabilitación.
6. Si la casa fue comprada por contrato, debe incluir el nombre del vendedor. Si la casa está en un fideicomiso, incluye el número y el nombre de confianza en la solicitud con la dirección y el número de teléfono.
7. El propietario debe revisar cuidadosamente la “Lista de Documentos” y suministrar copias de todos los documentos aplicables. **No traiga originales.**
8. El Estado de Finanzas debe ser firmado por el solicitante.
Por Favor, lea el documento completo antes de firmar el formulario.

Paquete de Hechos

El Departamento de Desarrollo Comunitario emite préstamos a propietarios de bajos y moderados ingresos que califican para la rehabilitación de casa delineada en este paquete de “hechos.” El programa de préstamo es un programa de préstamos de pago diferido - sin interés - préstamo rehabilitación.

A continuación se presentan preguntas y respuestas para ayudarle a entender cómo funciona este programa.

1. **Q. Que es la rehabilitación de viviendas?**

A. La rehabilitación de la vivienda es la mejora de las deficiencias estructurales de un hogar que crea condiciones de vida deficientes.

2. **Q. Como se financia el programa?**

A. El programa de rehabilitación de casa está financiado por una subvención que recibe la ciudad de Berwyn bajo los términos del Departamento de Desarrollo Comunitario.

3. **Q. Quien maneja el Departamento de Desarrollo Comunitario?**

A. La Ciudad de Berwyn en conjunto con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) son los que manejan el Departamento de Desarrollo Comunitario.

4. **Q. Quien cualifica para la asistencia de rehabilitación?**

A. Cualquier residente /dueño de propiedad de la ciudad de Berwyn quien es el poseedor del título honorario o contrato de compra de la casa. El ingreso del solicitante no puede excederse pasado el 80% del ingreso familiar mediano del área de Chicago.

Pautas de Ingreso de HUD

Otros bajos
Ingresos
(51-80% MFI)

1	\$67,150
2	\$76,750
3	\$86,350
4	\$95,900
5	\$103,600
6	\$111,250
7	\$118,950
8	\$126,600

MFI = Ingreso Familiar Mediano * FY 2025 MFI

HUD hace cambios a las guías por trimestral; las guías actuales pueden variar de las de arriba.

5. Q. **Qué tipo de colateral necesita el propietario para calificar para el préstamo?**
A. Un gravamen en forma de hipoteca se registrará contra la propiedad para servir como colateral.
6. Q. **Cuál será la tasa de interés del préstamo?**
A. Ningún interés es cargado al préstamo de pago diferido.
7. Q. **Quién realiza el trabajo de la rehabilitación?**
A. Un contratista que está registrado y tiene una licencia actual y vinculo de Berwyn. Además, el contratista también debe llevar el seguro adecuado y licencias aplicables a su comercio.
8. **¿Qué pasa si ya tengo préstamos a mi casa?**
A. El gravamen total en una propiedad rehabilitada no debe ser más del 100% del valor total de la propiedad.

Subordinaciones pueden ocurrir si el propietario refinancia la primera hipoteca para aprovechar las ventajas de menores tasas de interés. El propietario no puede recibir dinero en efectivo de refinanciación sin reembolso para todos los préstamos pendientes de Berwyn.

Una vez completada la solicitud, el propietario debe comunicarse con la/ el Coordinadora de rehabilitación de viviendas por teléfono at 708-749-6557 para programar una cita en la oficina del Departamento de Desarrollo Comunitario.