

TERMINOS Y CONDICIONES
PRESTAMO DE PAGO DIFERIDO (DPL)
PRESTAMO A PLAZOS (IL)

Este documento establece los términos y condiciones que el prestatario deberá que aceptar para poder obtener un préstamo para la rehabilitación de una vivienda bajo el Programa de Servicios de Rehabilitación de Viviendas.

1. Tasa de Interés y Plazo – Préstamo a Plazos. La tasa base anual de interés aplicable a los préstamos a plazos realizados por el programa en cualquier año, será establecido por el Consejo de Cotización (Board of Estimates) y aprobado por el Consejo Común de la Ciudad de Madison (Common Council of the City of Madison). La tasa base de interés será igual al costo de los fondos prestados a la ciudad de Madison en el año, mas una tarifa de servicio del uno por ciento, congregado a una cifra con una precisión de un cuarto del uno por ciento. El plazo del préstamo a plazos puede variar entre 4 a 20 años.
2. Tasa de Interés y Plazo – Prestamos de Pago Diferido. El interés crediticio único para un préstamo de pago diferido será del 10% del principal del préstamo (.00833% de la cantidad principal del préstamo por cada mes completo o mes parcial que el préstamo esta pendiente en el primer año) y es debido y pagadero cuando el propietario vende, desocupa, transfiere o refinancia la propiedad. A los cinco años se lleva acabo una revisión única de los ingresos para determinar si los ingresos del prestatario o los prestatarios siguen permaneciendo bajo el límite de ingresos dentro del Programa. Si el ingreso es menor del límite de ingresos durante esta revisión, el préstamo sigue siendo diferido. Si el ingreso del deudor(es) excede el límite de lo permitido, al monto de la deuda se le agregará (por una vez) un 10% de cargos por financiamiento y se convertirá en una deuda de pagos mensuales, con un interés fijo establecido al punto de la deuda original y pagadera en 15 años.
3. Cuotas y Tarifas del Programa.
 - A. Tarifa de Solicitud. La cantidad de la tarifa de solicitud cobrada al prestatario o a los prestatarios por un préstamo de rehabilitación de vivienda es de \$35 por un préstamo de pago diferido y de \$50 por un préstamo de plazos. La tarifa tiene que ser pagada de los fondos propios del prestatario en el momento de la escrituración del préstamo.
 - B. Póliza de Seguro de Título. La Ciudad será provisto con una póliza de seguro de titulo del acreedor hipotecario satisfactoria a la Ciudad, de valor contable igual al préstamo de rehabilitación y emitida por una compañía de pólizas de seguro de titulo autorizada por el Estado de Wisconsin. La tarifa se cobrará en el momento de la escrituración del préstamo.
 - C. Cuota de Registro. La cuota para registrar la hipoteca y cualquier otro documento se cobrará durante la escrituración del préstamo.
 - D. Cuota de Procesamiento del Préstamo a Plazos. El importe de la cuota de procesamiento del préstamo a plazos es de uno por ciento del importe del préstamo y se cobrará durante la escrituración del préstamo a plazos.
 - E. Cargo por tasación del préstamo diferido. El monto de la tasación será de \$275 y será cargada al punto del cierre del pago diferido de su préstamo, si acaso esto es aplicable.

- F. Análisis de Pinturas con Plomo. El costo de los análisis necesarios para detectar la presencia de pinturas con plomo es pagado por la ciudad de madison.
4. Repago de Préstamo por Pago Único. El préstamo será debido y pagadero inmediatamente a la Ciudad en caso del acontecimiento de cualquier de los siguientes eventos:
- A. El título de la propiedad o la posesión equitativa de la propiedad es transferida a otra parte aparte del cónyuge sobreviviente del prestatario o de los prestatarios si existen; o
 - B. Prestatarios desocupan la propiedad; o
 - C. Prestatarios fracasan en cumplir con cualquier término y condición del préstamo; o
 - D. Prestatarios llevan acabo un refinanciamiento en cual se saca dinero efectivo de la hipoteca.
5. Repago del Préstamo. A menos que se indique lo contrario, el préstamo será repagado en plazos mensuales substancialmente iguales con intereses en atrasos.
6. Pago Anticipado del Préstamo. Prestatarios reservan el derecho de realizar un pago anticipado, en cualquier momento, del importe total o en parte del préstamo sin penalidad.
7. Garantía del Préstamo.
- A. Forma de Garantía del Préstamo es Requerido. Prestatarios tienen que proveer una garantía para realizar un préstamo de la rehabilitación de una vivienda en forma de una hipoteca u otro instrumento de garantía al préstamo. En los casos de una propiedad compartida entre múltiples propietarios, la firma de cada propietario será requerida en cada instrumento que prueba o garantiza el préstamo.
 - B. Conservación de Garantía. Prestatarios tienen que acordar en la preservación de la propiedad en una condición decente, segura, sanitaria y de buen estado durante el termino del préstamo de rehabilitación de la vivienda.
 - C. Seguro Inmobiliario. Prestatarios tienen que mantener un seguro inmobiliario en la propiedad como se requiere durante el termino del préstamo y registrar a la Ciudad de Madison como un acreedor hipotecario.
 - D. Deuda Total en la Propiedad. La deuda asegurada por la propiedad, incluyendo el nuevo préstamo de la ciudad, no puede exceder 100% del valor de la propiedad después de la rehabilitación.
8. Requisitos por las Ordenanzas de la Ciudad. Además de los términos y las condiciones indicadas en los párrafos precedentes, el prestatario o los prestatarios tienen que acordar en cumplir con los siguientes términos y condiciones:
- A. Imparcialidad Basado en Discapacidad. Prestatarios aseguran y certifican que ellos cumplirán con sección 39.05 de las Ordenanzas Generales de Madison, titulado “Imparcialidad Basada en Discapacidad en los Programas y las Actividades Asistidas por la Ciudad,” y acuerdan en asegurar que cualquier contratista o subcontratista que realiza alguna parte de este acuerdo cumple con los requisitos en sección 39.05 cuando sea aplicable. Esto incluye pero no es limitado a la garantía de cumplimiento por el contratista y cualquier subcontratista con la sección 39.05(4) de las Ordenanzas Generales de Madison, “Prohibidas Acciones Discriminatorias.”

- B. Cumplimiento con los Requisitos del Contrato. Prestatarios y sus contratistas y subcontratistas tienen que cumplir con todas provisiones aplicables de la Sección 39.02(9) de las Ordenanzas Generales de Madison con respecto a los requisitos de cumplimiento con el contrato.
- C. Imparcialidad. En el desempeño del trabajo bajo este contrato, prestatarios acuerdan en no discriminar contra cualquier empleado o solicitante de trabajo por raza, religión, estado civil, edad, color, sexo, minusvalía, origen nacional o abolengo, nivel de ingresos o fuente de ingresos, antecedentes de arresto/detención o condenación, por haber sido dado de baja del servicio por motivos menos que el licenciamiento honroso, aspecto físico, orientación sexual, identidad de género, convicción política o por estatus de estudiante. Prestatarios además acuerdan en no discriminar contra cualquier subcontratista o persona que ofrece a subcontratar en este contrato por raza, religión, color, edad, discapacidad, sexo orientacion sexual, identidad de género, u origen nacional.
- D. Sueldo Prevalente. Si ocho o más unidades y si no incluye espacio comercial, los prestatarios acuerdan en cumplir con la Sección 4.23 de las Ordenanzas Generales de Madison titulada “Sueldo Prevalente en Edificios u Obras Patrocinadas en Total o en Parte por Asistencia Financiera de La Ciudad.” No es aplicable si es patrocinado en total o en parte con fondos federales.
- E. Sección 8. Los prestatarios acuerdan a no refutar a alquilar o de otra forma hacer no disponibles unidades en el programa solamente por que un solicitante para una unidad es un recipiente directo de un subsidio de vivienda de parte del gobierno federal, estatal o local. Los prestatarios cumplirán con las provisiones de las Ordenanzas Generales de Madison en Sección 32.12(13) siempre y cuando el préstamo sigue pendiente.
- F. Ordenanza de Presión Política. Prestatarios acuerdan en cumplir con la Ordenanza de Presión Política de la Ciudad de Madison. Si usted está solicitando la aprobación de una urbanización que tiene mas que 40,000 pies cuadrados brutos de espacio no residencial, o una urbanización residencial con mas de 10 unidades de vivienda, o si usted esta solicitando asistencia de la ciudad por un valor mas de \$10,000, entonces es probable que usted esta sujeto a la ordenanza de presión política, Sección 2.40 de las Ordenanzas Generales de Madison y puede ser requerido a registrarse y reportar su presión o influencia política. Favor de consultar con el Secretario de la Ciudad para mas información. La falta de cumplir con la ordenanza de presión política puede resultar en multas de \$1,000 a \$5,000.
- G. Departamento de Discriminación Positiva. Sección 39.02(9)(c) requiere que los contratos (menos los exentos) que los prestatarios acuerdan en cumplir con las provisiones de la utilización de mano de obra y discriminación positiva.
9. Uso de Recaudaciones. Prestatarios acordarán en usar las recaudaciones del préstamo de la rehabilitación de viviendas únicamente para pagar por los costos de servicios y los materiales necesarios para llevar acabo la obra de rehabilitación razón por la cual es aprobado el préstamo. Hasta el seis por ciento de los costos de construcción tienen que ser colocados en una cuenta de plica para contingencias.
10. Colocando los Fondos de Rehabilitación en un Cuenta de Plica. Prestatarios acordaran a permitir a la Ciudad de Madison, sus agentes o representantes, a actuar como agentes de los depósitos en plica de los procedimientos del préstamo de la rehabilitación de vivienda y otros fondos usados en combinación con el préstamo de la ciudad, incluyendo los fondos propios de prestatario. Prestatarios permiten a la ciudad, sus agentes o representantes a distribuir tales fondos en la manera presentada en el Contrato de la Obra de Rehabilitación.

11. Terminación de Obras. Prestatarios aseguran que la obra de rehabilitación será llevado a cabo puntualmente y eficientemente por contratos escritos.
12. Será usado el formulario Contrato de la Obra de Rehabilitación. El formulario Contrato de la Obra de Rehabilitación que es proveído por el Personal del Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario y Económico (DPCED), será usado para obras de rehabilitación financiados en total o en parte por un préstamo de la rehabilitación de vivienda.
13. Contratación de Mejor Valor. Prestatarios utilizaran para la construcción del proyecto las compañías que han cumplido con los requisitos de precalificación de Sección 33.07(7), Ordenanzas Generales de Madison, si sea aplicable.
14. Inspecciones. Prestatarios permitirán la inspección por el personal del DPCED de la propiedad que será rehabilitado con la asistencia del préstamo de rehabilitación de vivienda para confirmar el cumplimiento con el Código de Mantenimiento Mínima de la Vivienda y Propiedad y otras normativas y ordenanzas locales que aplican. Prestatarios también permitirán a todas las demás inspecciones de la propiedad, la obra de rehabilitación y todos contratos, materiales, equipo, nominas y condiciones de empleo pertinentes al trabajo que han sido determinadas a ser necesarias por el personal del DPCED.
15. Peligros de Pintura con Plomo. Cualquier trabajo tocante a los superficies pintados tiene que incluir pruebas de plomo y practicas seguras con la obra del plomo.
16. Registros Escritos. Prestatarios mantendrán registros escritos que pueden ser requeridos con respecto al trabajo de rehabilitación realizado por medio de la asistencia del préstamo para la rehabilitación de viviendas.
17. Interés del Organismo Publico. Prestatarios no permitirán a ningún miembro del gobierno publico de la Ciudad de Madison , o a ningún oficial o empleado de la Ciudad de Madison que ejerza alguna función o responsabilidad en conexión con la administración del programa de rehabilitación de viviendas a tener algún interés, directo o indirecto, a los precocimientos del préstamo para la rehabilitación de la vivienda o en cualquier contrato realizado por el prestatario para la realización de trabajo financiado en total o en parte por los procedimientos del préstamo.
18. Primas, Comisiones o Honorarios. Prestatarios no pagaran ningunas primas, comisiones u honorarios con el propósito de obtener la aprobación de la solicitud del préstamo o cualquier otra aprobación o concurrencia requerida por la Autoridad del Desarrollo Comunitario o el personal del DPCED para realizar la obra de rehabilitación financiada en total o en parte por el préstamo para la rehabilitación de la vivienda.

Al firmar este documento reconozco/reconocemos por la presente haber leído y entendido todos los términos y condiciones en lo anterior y por la presente acuerdo/acordamos en cumplir con los términos y condiciones del Programa de Prestamos para la rehabilitación de Viviendas de La Ciudad de Madison mencionados en lo anterior.

Firma Fecha

Firma Fecha

Firma Fecha

Firma Fecha

Devolver a:

City of Madison
Community Development Division
P.O. Box 2627
Madison WI 53701-2627