

# Ciudad de Revere

## Programa de Préstamo de Pequeñas Empresas



Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario  
281 Broadway  
Revere, MA 02151

Fondos para este programa están disponibles por la Programa de Subvenciones en Bloque Para el Desarrollo Comunitario de Revere (CDBG)

Actualizado Mayo 2023

Gracias por tu interés en perseguir un Micro Préstamo para mover, empezar, o crecer tu negocio aquí en Revere. Todos los siguientes materiales deben ser presentados al Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario (DPCD) para iniciar una aplicación de préstamo:

1. Carta de Intención:

- Antecedente del Negocio
- Díganos acerca de usted: ¿qué te hizo querer trabajar en esta industria? ¿Qué experiencia tienes que es relevante a esta industria?
- Propósito del Préstamo
- Cantidad del Préstamo
- Costo Total del Proyecto, Otros Fuentes de Fondos
- Numero de trabajos creados o Retenidos (incluyendo tipo de trabajos)
- Periodo de Tiempo de Trabajos (si reclamas creación de trabajos)
- Explicación de Porque el Préstamo es Necesario para Retención de Trabajos, si es aplicable

2. Aplicación de Préstamo

3. Estado Financiero Personal– Una para cada dueño del negocio (hojuela encerrada)

4. Currículo – de cada dueño del negocio

5. Declaración de Impuestos Personales con Todas Tablas – Uno Para Cada Dueño del Negocio

6. Documentación de Habilidad de crear o retener trabajos incluyendo calendario para contrataciones si creas trabajos. Por favor nota: contratados/empleados tendrán que completar una forma de trabajo

7. Estados Financieros del Negocio y/o Declaraciones de Impuestos de dos años, si es aplicable. Estados Financieros Provisionales no deben tener más de 90 días de edad

8. Plan de Negocio (si usted no tiene un plan de negocio, puedes ser eligible para ayuda en crear uno, por favor contáctenos para un referido)

9. Proyección de Flujo de Fondos / Proyección de Ganancia y Perdida para los próximos dos años

10. Una lista de bienes y pasivos del negocio (hoja de balance)

11. Documentación Respaldata Relacionada como sea relevante- copias de arrendamientos, información de patentes, contactos, permisos, licencias, estudios de marketing, artículos, cotizaciones para compras de equipo, etc.

12. Evidencia de colateral disponible para asegurar préstamo (caso por caso)

Cuando el DPCD ha recibido todos estos materiales, personal designado revisara la aplicación para integridad, elegibilidad, y para estándares mínimos de suscripción. La aplicación del préstamo será revisada por El Comité de Asesoramiento de Préstamos para sus recomendaciones y una decisión del préstamo será realizado dentro de un periodo de tiempo razonable. El candidato será notificado de las fechas de la revisa del préstamo y deben ser disponibles a responder a cualesquiera preguntas que puedan surgir. Empleados del DPCD felizmente ayudaran con tu aplicación. Por favor siéntese libre a contactar DPCD con cualquier pregunta.

Actualizado Mayo 2023

# Parte 1: Declaración de Política General

El intento de la Programa de Micro Prestamos de Revere es para estimular a los negocios con el objetivo de retener y crecer desarrollo económico y crecimiento laboral en Revere proporcionando asistencia financiera a pequeños negocios y emprendedores ubicados en Revere, Massachusetts.

La Ciudad de Revere está comprometido a servir las necesidades financieras de negocios en la ciudad. El Comité de Asesoramiento de Préstamos y El Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario (DPCD) administran estas políticas de préstamos y guías de suscripción para definir oportunidades calificados de préstamo, exponer procedimientos aprobadas de prestar y minimizar los riesgos inherentes de actividades de prestar. Esta política de préstamo pretende ser una guía. Flexibilidad es permitido por procedimientos de excepción para tratar con eficacia con las necesidades diversas de nuestros aplicantes.

Al tiempo de origen, todos los prestamos deben tener un plan específico de reembolso consistente con el objetivo de las necesidades financieras and y fuentes de reembolso claramente identificables. El Comité de Asesoramiento de Préstamos debe adecuadamente analizar factores de riesgo asociado con cada solicitud. Todos los prestamos deben adherirse a todas las aplicables leyes y regulaciones federales y estatales. Todo el ingreso generado por estos préstamos debe ser pagadero a la Ciudad de Revere y depositado en el fondo de Préstamo Giratorio. Este fondo fue establecido y es mantenido por la Ciudad de Revere para la financiación continuada de tales actividades en el futuro.

Todos los prestamos serán requerido a cumplir estándares de creación de trabajos, retención de trabajos u otros beneficios públicos establecidos por la Programa de Subvenciones en Bloque Para el Desarrollo Comunitario de Revere (CDBG) para el beneficio de personas be bajos y moderados ingresos. Todos los prestamos están sujetos a una revisión de elegibilidad del CDBG hecho por el DPCD. Esta Oficina tendrá que aprobar y documentar el beneficio propuesto antes de aprobar cualquier préstamo.

## ADMINISTRACIÓN

La Ciudad de Revere, a través de su Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario, en consulta con El Comité de Asesoramiento de Préstamos, revisara y aprobara las Políticas del Préstamo del programa de forma continua. Solo aplicaciones que cumplen con requisitos de elegibilidad y Normas de Aseguramiento aprobadas serán enviadas al Comité de Asesoramiento de Préstamos para revisión formal del préstamo.

## EXCEPCIONES A POLÍTICA

La Política de Préstamo no puede prever todas contingencias de préstamo. La Ciudad se reserve el derecho de hacer excepciones a la Política. Aplicantes de préstamo que no cumplen estándares mínimos de aseguración pueden pedir una excepción. Pedidos de excepción que cumplen estándares federales (programa CDBG), pero que no cumplen completamente otros estándares del programa como monto del préstamo solicitado y/o objetivos de creación o retención de trabajos serán revisados por DPCD y, si una excepción se concede, el préstamo será presentado al Comité de Asesoramiento de Préstamos para su revisión.

## LIMITES DE PRESTAMO

Para prestamos de negocios más pequeños o del sector de servicio que involucran limitado potencial de creación/retención de trabajos, el límite del préstamo será \$35,000. Para solicitudes de préstamos determinado de tener potencial significativo de crecimiento de trabajos y negocios, el límite del préstamo puede ser extendido a un máximo de \$ 75,000. Los limites anteriores pueden ser excedidos solo con recomendación del Comité de Asesoramiento de Préstamos y aprobación de La Ciudad a través del DPCD. Prestamos interiores no son permitidos. Prestamos al Secretario, la Junta Directiva o miembros de sus familias son prohibidos.

# Parte 2: Política de Préstamo Comercial

## PRESTAMOS DESEABLES

Prestamos deseables serán préstamos a asuntos negociales e individuos soportado por una hoja de balance y un estado de ingresos satisfechos, y que tienen un madures que no supere cinco (5) años. Además, debe existir un suficiente flujo de fondos para mantener deudas existentes y propuestas.

Todos los prestamos proporcionados serán requeridos a cumplir requerimientos creación de trabajos, retención de trabajos y/o otros requerimientos establecidos por el programa CDBG. El DPCD de la ciudad de Revere tendrá que aprobar y documentar elegibilidad antes de aprobar cualquier préstamo.

### Valuación de Colateral de Prestamos

- Equipo -- 80% de valor de liquidación tasado, 70% de valor razonable de mercado tasado, o 80% de factura, si es nuevo. Prestamos de equipo deben ser amortizados sobre la esperanza de vida del equipo, pero en ningún evento, más de cuatro (4) años.
- Vehículos de Motor (cuando aceptados como una parte integral de la operación comercial)-80% de valor razonable de mercado tasado en vehículos con menos de 15,000 miles, 70% para cualquier otro.

Prestamos de este tipo serán considerados a tener “garantía suave” o colateral que no es tan líquido, menos comerciable que otros préstamos y se harán solo en circunstancias en que todos otros criterios son considerados altamente favorables. En todas instancias, el Prestatario debe proporcionar información financiera y otros datos para justificar y de otra manera soportar el endeudamiento a la misma medida como si el préstamo fuera inseguro. En casos donde el colateral es insuficiente a cubrir el monto completo del préstamo (muchas veces referido como colateral secundario), o donde el valor del colateral es difícil o imposible de comprobar, los prestamos serán considerados prestamos inseguros para propósitos de aprobación, política y registro.

### Tasaciones

Una tasación en propiedad inmueble será obtenido cuando el DPCD lo encuentra razonable a justificarlo, al coste del Prestatario. Una tasación será utilizada a determinar que equidad existe en montos suficientes para asegurar el préstamo.

## PRESTAMOS INDESEABLES

Prestamos del siguiente tipo no son considerado préstamos comerciales deseables. Estos préstamos serán declinados ordinariamente a menos que son aprobados específicamente por razones que justificaran una excepción de la Política General de la Ciudad:

1. Préstamos a una empresa de negocios donde el préstamo no puede ser reembolsado dentro de un periodo razonable excepto prestando de otro lugar o por liquidar el negocio.
2. Préstamos a una empresa nueva donde el préstamo no está asegurada.
3. Préstamos a partidos cuyo integridad o honestidad es cuestionable.
4. Préstamos para pagar de las ganancias de la liquidación de un estado, a menos que los prestamos son completamente colateralizados o garantizados por el estado y aprobados por la Ciudad.
5. Prestamos asegurados por acciones no negociables como acciones en una sociedad anónima cerrada que no tiene un mercado listo.
6. Prestamos con el objetivo de adquirir capital u otras formas de posesión en un negocio.
7. Prestamos con el objetivo de proporcionar depósitos para soportar otros préstamos.
8. Préstamos a partidos que deben impuestos o facturas pendientes a la Ciudad de Revere.

## GARANTÍA & CO-DEUDORES

Es la póliza de la Ciudad para obtener la garantía personal ilimitada de los principales de una corporación o para hacer los principales co-deudores de la nota. Un estado financiero personal actualizado cada año debe soportar garantías. Garantías corporativas serán obtenidas cuando prestando a un subsidiario a menos que el subsidiario es suficientemente fuerte para soportar el crédito.

## AUTORIDAD CORPORATIVA & VOTOS

Los oficiales de una corporación, asociación o trust que es un Prestatario tienen que firmar una Resolución Corporativa (voto) y Autoridad de Préstamo (voto) demostrando los nombres y firmas de las personas que están permitidos a ejecutar préstamos en nombre de la entidad.

La Ciudad debe recibir evidencia de que una corporación, asociación, o trust es una entidad legal con un nombre correctamente archivado y que está en buen estado con la Mancomunidad de Massachusetts o su estado de incorporación. Para préstamos de más de \$5,000.00 (cinco mil dólares), antes del desembolso de fondos del préstamo, un Certificado de Buen Estado, emitido por el Secretario de Estado de Incorporación, se requiere de prestatarios corporativos.

## PERIODOS DEL PRESTAMO

Periodos de préstamos típicamente tendrán una madurez máxima de 60-72 meses y tienen un calendario establecido firmemente de reembolso que proporciona pagos mensuales de principal e interés suficiente para pagar el préstamo en completo al vencimiento final. Este calendario de pagos debe ser conocido y entendido por el Prestatario. Pagos globales y préstamos "bullet" (pago de la totalidad del principal a vencimiento) son considerados excepciones al Política.

Lo más largo que es la madurez de un periodo del préstamo significa mayor riesgo que el asociado con préstamos a corto plazo y se requiere comprensión más profunda de:

1. Las perspectivas de sostenibilidad del Prestatario.
2. La capacidad de obtener ingresos del Prestatario.
3. La capacidad del Prestatario a cumplir pagos programados.
4. El puesto actual y future del Prestatario en la industria.

## PROCEDIMIENTOS

### Aplicación del Préstamo

Un Aplicación de Préstamo de Negocios Pequeños completado será presentado por todos prestatarios de préstamos comerciales.

### Documentación de Prestamos

Todos los préstamos, tanto aprobado como rechazado, será documentado con suficiente información justificando su disposición. Todos los préstamos aprobados tendrán la información financiera habitual soportando el avance además de todos documentos legales requeridos necesario para asegurar el interés de la Ciudad. Todos los préstamos tendrán el objetivo y fuente de fondos claramente documentada.

## Archivos de Crédito

Se mantendrá un archivo de crédito en todas cuentas activas de préstamos comerciales. Información que será incluido en el archivo consiste de estados financieros y proyecciones, hojas de cálculo, hojas de trabajo d préstamos comerciales, resúmenes de aprobación de crédito, correspondencia, y cualquier otra información que pertenece al archivo.

## Estados Financieros

La Política de Prestamos de la Ciudad requiere que estados financieros de negocios y estados financieros personales sean proporcionados por Prestatarios, Co-Prestatarios y Garantes cuando un préstamo comercial es hecho. Los siguientes son los documentos requeridos:

- Estado Financiero Personal
- Estado Financiero de Negocio o Declaración de Impuestos para dos años
- Declaración de Impuestos Personal con todos Anexos
- Hojas de balance pro formo
- Plan de Negocio

## Tasas de Interés, Fijación de Precios, y Reembolso

Tasas de interés variaran, dependiendo de las recomendaciones del Comité de Asesoramiento de Préstamos en su evaluación de cada aplicación de préstamos en acuerdo con directrices de suscripción del programa. Prestamos que son aseguradas completamente y considerados por el Comité de ser de bajo riesgo y alto potencial de recompensa en términos de creación de trabajos y potencial de crecimiento serán ofrecidos las mejores tasas y duraciones. Como una guía general, préstamos comerciales tendrán un precio a o debajo de tipos de préstamos comerciales actuales al tiempo de la aplicación del préstamo y no excederá 80% de la Tasa Preferencial, como se enumera en el Wall Street Journal u otro origen aplicable. La tasa de interés será fija para la duración entera del préstamo.

### Negocios en Shirley Avenue y Broadway

Para mejor soportar nuestros distritos de negocios en crecimiento, tasas de interés para negocios en Shirley Avenue y Broadway serán hasta 0%, y la duración del préstamo será cinco (5) años.

### Microempresas elegibles por su nivel de ingreso

Para mejor soportar nuestras microempresas, tasas de interés para microempresas (5 empleados o menos) que son elegibles por sus ingresos (80% o menos del Ingreso Mediano del Área) serán hasta 0%, y la duración del préstamo será cinco (5) años.

## Prestamos Delincuentes

Prestamos llegan a ser delincuentes quince (15) días después del día de madurez o fecha del pago prevista. Tarifas por retraso pueden ser juzgado por la institución crediticia procesando prestamos bajo el programa. Para prestamos delincuentes más de un periodo de 60 días pueden ser considerados en mora y aplicantes serán requeridos a curar esas demoras inmediatamente al recibir noticia de la Ciudad. Fallar a curar eso resultara en acciones de colección en conformidad con las temas y condiciones del contrato del préstamo e instrumentos de seguridad del préstamo según corresponda.

## Investigación de Crédito

Una verificación de crédito debe ser realizado en todos aplicantes del préstamo.

## Seguro

Seguro de propiedad es requerido para todos préstamos asegurados. Definiciones serán como sigue:

- Propiedad Real – Propiedad inmueble excluyendo terreno.
- Propiedad Personal – Propiedad tangible como inventario, equipo, accesorios, maquinaria, vehículos de motor, etc.
- Póliza – Al cerrar un préstamo, evidencia de seguro requerido debe ser presente por todos préstamos asegurado por propiedad real y personal. Una póliza o carpeta de Seguro debe nombrar la Ciudad de Revere como “Acreedor Hipotecario” o beneficiario de pérdida. Revisión en curso es requerido para asegurar políticas de préstamos quedan en efecto durante el préstamo.

## Llamadas al Cliente

Un representante de la Ciudad puede reunirse con el Prestatario periódicamente para mantenerse al día con eventos del negocio y para observar necesidades bancarias. Esto es valioso de un perspectiva de administración de préstamo tan como comercialización. Inspecciones de sitio incluyeran plantas, áreas de construcción, equipo significativo/negocio, e t c.

## Prestamos Diferidos-perdonados

Bajo ciertas circunstancias, la Programa de Prestamos puede proporcionar financiación de préstamos con términos de pago diferidos y/o diferido-perdonado como excepciones. Algunos prestamos pueden ser eligibles para hasta 6 meses de pagos diferidos-perdonados.

Para ser eligibles para estos términos un negocio debe ser una microempresa (tener 5 o menos empleados) en Revere y cumplir con al menos uno de los siguientes criterios:

- Negocios requiriendo correcciones de código de vida, seguridad, o comida documentada por la ciudad.
- Negocios satisfaciendo una necesidad en el mercado.
- Negocios aprovechando de recursos de la subvención, particularmente cuando fondos compensatorios son requeridos.
- Negocios con costos iniciales prohibitivamente altos que pueden demostrar sostenibilidad dentro del duración del préstamo

Negocios cumpliendo estos criterios y con buen estado con su préstamo pueden ser eligibles por condonación de deudas después de 54 pagos calificados.

## Ejemplos de Usos Deseables de Fondos

- Inventario para tiendas minoristas especiales
  - E.g., Joyería/regalos, tienda de discos/libros, tienda de hobby/colectables.
  - E.g., comestibles especiales (como mercados orgánicos o étnicos, u ofertas únicas, como una panadería o tienda de caramelos)
- Compras de equipo, incluyendo equipos recreativos
- Costos de adquisición de propiedad
- Pagos de arrendamiento
- Gastos de operación
- Compra de asientos al aire libre

## Parte 3: Lista de Control de Criterios de Préstamo

- Carta de Intento
  
- Aplicación de Préstamo
  
- Estado Financiero Personal– Uno para cada dueño (hoja de cálculo encerrado)
  
- Resumen – Uno Para Cada Dueño
  
- Declaracion de Impuestos Personales con todos Anexos – Uno Para Cada Dueño
- Documentación de capacidad de crear o retener trabajo(s) incluyendo calendarios de contrataciones si se crean nuevos trabajos
  
- Estados Financieros Negociales y/o Declaraciones de Impuestos Negociales de tres años, si es aplicable. Estado Financiero Provisional no más que 90 días de edad. (Solo negocios existentes)
  
- Plan de Negocio (si no tienes plan de negocio, puedes ser elegible para asistencia en crear uno, por favor contáctenos para el referido)
  
- Proyeccion de Flujo de Fondos / Proyecciones de Ganancias y Pérdidas para los próximos dos años
  
- Una lista de bienes y pasivos del negocio (hoja de balance)
  
- Documentación Respaldata Soportada
  - Arrendamientos, contratos de compra y venta, opción a comprar, o documentación de negociaciones de arrendamiento
  - Información de patente
  - Contratos
  - Permisos
  - Licencias
  - Estudios de Mercado
  - Artículos
  - Otro: \_\_\_\_\_
  - Otro: \_\_\_\_\_
  
- Evidencia de colateral disponible para asegurar el préstamo
  
- Evidencia de cotizaciones, listados de precios, estimados para compras propuestos del préstamo. *Nota: préstamo no puede reembolsar para materiales ya compradas.*