

Condado de Santa Cruz

Preguntas frecuentes

BORRADOR

¿Cuál es el propósito del Programa de Incentivos de ADU del condado?

HelloADU les ofrecerá a los propietarios participantes servicios gratuitos de factibilidad y de gestión de proyectos de unidad de vivienda accesoria (Accessory Dwelling Unit, ADU) por medio de la organización sin fines de lucro Hello Housing. Nuestro objetivo es facilitar a los propietarios navegar por el complejo y confuso proceso de diseño, financiamiento, permisos, construcción y alquiler de una ADU o unidad de vivienda accesoria junior (Junior Accessory Dwelling Unit, JADU). Creemos que asociarnos con propietarios como usted para crear nuevas unidades de vivienda en su comunidad puede ayudar a dar un paso adelante en la solución de los problemas de asequibilidad de viviendas en el condado.

En pocas palabras, ¡queremos que más personas construyan una ADU y queremos ayudar a que sea más fácil!

¿Quién debería solicitar el Programa de Incentivos de ADU del condado?

Los propietarios que cumplan con los criterios básicos de elegibilidad y que hayan decidido que quieren construir una ADU o JADU deben presentar la solicitud. Si no está listo para empezar ahora o si todavía está ahorrando para construir su ADU o JADU, le alentamos a suscribirse para recibir actualizaciones. Esperamos que el programa se amplíe. Sin embargo, por ahora, tenemos un número limitado de plazas y debemos priorizar los hogares que están listos para comprometer su tiempo y sus recursos en este momento.

¿Cómo sé si estoy preparado?

Para empezar, podría estar listo si en su hogar se ha conversado sobre la construcción de una ADU o JADU y está pendiente la confirmación de factibilidad para avanzar. Además, es importante contar con un plan para saber cómo se financiará. También, es útil considerar el tiempo con el que debe contar para conectarse con profesionales y considerar cómo podría ser tener un proyecto de construcción en su casa. Es posible que haya empezado a investigar diferentes diseños o que haya empezado a hablar con prestamistas y, quizás, ya se reunió con el condado para saber más sobre lo que puede construir.

¿Cuáles son los requisitos de elegibilidad?

- Su propiedad debe estar en una zona residencial y debe ubicarse en las áreas no incorporadas del condado. Si no está seguro de si su propiedad cumple con estos requisitos, comuníquese con nosotros para que podamos verificarlo por usted.
- Debe ser propietario de su vivienda y ocuparla como su residencia principal en el momento de realizar la solicitud y durante el proceso de construcción de la ADU o JADU.
- Una vez que su ADU o JADU esté terminada, usted debe habitar una unidad (ya sea la vivienda principal o la nueva ADU o JADU) y alquilar la otra a un inquilino de buena fe, quien puede ser un familiar, un amigo o conocido, o alguien a quien no conozca.
- Los participantes seleccionados para recibir asistencia técnica individual mediante este programa deben cumplir una de las siguientes tres opciones de elegibilidad:
 - A. El hogar del propietario califica como hogar de ingresos moderados de acuerdo con los límites de ingresos actuales del condado (vea a continuación).
 - B. El propietario está construyendo la ADU o JADU para que la ocupe un adulto con discapacidades del desarrollo u otra persona dependiente con discapacidad permanente (se debe identificar al momento de presentar la solicitud del programa).
 - C. El propietario se compromete a alquilar la ADU o JADU que se va a construir (o la casa principal si el propietario se muda a la ADU) a un hogar de ingresos moderados o bajos a un precio asequible,

dentro de los límites del programa durante, al menos, los tres primeros años de ocupación (detalles a continuación).

Límites de ingresos moderados del condado de Santa Cruz (120 % del ingreso promedio del área)

Ingresos brutos máximos de la familia	Número de personas en el hogar							
	1	2	3	4	5	6	7	8
	\$100,200	\$114,500	\$128,850	\$143,150	\$154,600	\$166,050	\$177,500	\$188,950

- Debe tener acceso a recursos económicos para financiar completamente el diseño y la construcción de su ADU. HelloADU ofrece servicios gratuitos de evaluación de la factibilidad y de gestión de proyectos, pero no capital para la construcción. Ayudaremos a los participantes a comprender los distintos tipos de opciones de financiamiento disponibles en el mercado y a evaluar cuáles serían las opciones más convenientes.

¿Qué restricciones se aplican para mi nueva ADU o JADU?

- Si su hogar no cumple con las opciones de elegibilidad A o B antes descritas, tendrá que aceptar alquilar su ADU o JADU (o la casa principal, si se muda a la ADU) sujeto a los límites de alquiler e ingresos del programa durante los tres primeros años de ocupación. Los límites de alquiler se basan en el 100 % del ingreso promedio del área para el área del condado de Santa Cruz, que por lo general se ajustan cada año. Por ejemplo, los límites de alquiler actuales son los siguientes: estudio: \$2,100; unidad de una habitación: \$2,400; unidad de dos habitaciones: \$2,700. Los límites de ingresos para el inquilino corresponden a los límites de ingresos moderados que se muestran arriba. Si se verifica que su hogar califica para las opciones de elegibilidad A o B, su ADU o JADU no está sujeta a estas restricciones de alquiler e ingresos.

¿Puedo elegir a mi propio inquilino?

¡Sí! Los propietarios participantes seleccionarán a su propio inquilino. Si conoce a alguien que quiera alquilar, puede hacerlo, siempre y cuando celebre un contrato de alquiler con el inquilino. Si necesita ayuda para encontrar al inquilino adecuado, podemos remitirle con socios de HelloADU que puedan ayudarle a conectarse con inquilinos. Es importante tener en cuenta que, al hacer la publicidad, la selección de solicitantes y la selección de un inquilino, usted debe cumplir las leyes de vivienda justa. La capacitación para propietarios de los participantes de HelloADU ayudará a garantizar que usted entienda estas leyes y otras responsabilidades del propietario.

¿Puedo alquilarle a un familiar?

Sí, siempre y cuando tenga un contrato de buena fe con su familiar que cumpla con los requisitos del programa. Si reúne los requisitos para este programa con la opción de elegibilidad C, antes descrita, el alquiler que cobre no podrá superar los límites de alquiler del programa (arriba) y su familiar deberá cumplir con los límites de ingresos moderados (arriba) para poder ocupar su ADU o JADU. Si reúne los requisitos para participar con base en las opciones A o B, no se aplicarán límites de alquiler ni de ingresos a su ADU o JADU.

¿Qué se espera de mí si participo?

- Esperamos que cumpla con todos los criterios de elegibilidad del programa (ver arriba), lo que incluye el acceso a suficientes recursos financieros para apoyar los costos de diseño y construcción sin ayuda financiera del programa del condado.

- Esperamos que esté preparado para empezar a avanzar en su proyecto después de firmar un acuerdo de participación para los servicios de gestión del proyecto.
- Esperamos que esté disponible para reunirse con su equipo del proyecto ocasionalmente durante el horario laboral habitual, de lunes a viernes.
- Esperamos que esté dispuesto a ~~y logre~~ que todos los miembros de la familia y los responsables de la toma de decisiones se pongan de acuerdo y lo logre. No es necesario que su familia o los miembros de la vivienda estén totalmente de acuerdo con sus objetivos cuando presente la solicitud, pero sí necesitaremos que lo estén antes de poder ayudarle a proceder con las fases de diseño y construcción de su proyecto de ADU o JADU.
- Esperamos que se reúna y colabore con profesionales externos que le ayudarán con el avance de su proyecto.
- Debido a que este es un programa financiado con fondos públicos, un aspecto importante es nuestra evaluación sobre lo que funcionó bien para los propietarios y qué se puede mejorar. Los propietarios participantes deben aceptar participar en nuestras actividades de evaluación, como llenar encuestas ocasionalmente y dar una o más entrevistas sobre su experiencia en el programa. Esta información crítica nos permite mejorar procesos y (¡esperamos!) mostrar proyectos exitosos para inspirar a otros propietarios a construir una ADU o JADU en su propiedad.

¿Debo presentar una solicitud si ya comencé mi proyecto, pero estoy estancado en este momento?

¡Sí! Le invitamos a presentar su solicitud; sin embargo, es posible que determinar si su proyecto es candidato para recibir los servicios gratuitos del condado dependa, en parte, de las circunstancias específicas de su proyecto.

¿Debo postularme si me gustaría construir una ADU prefabricada en mi propiedad?

¡Sí! ¡Le invitamos a presentar su solicitud! Según la compañía constructora de prefabricados que elija, nuestros servicios podrían modificarse para adaptarse a su proceso.

¿Puedo elegir a mi propio arquitecto, diseñador o constructor?

Sí, usted será quien elija el tipo de producto y a los profesionales de diseño o construcción para su proyecto. Estamos aquí para guiarle en el proceso de selección, le ayudaremos a comprender los distintos tipos de productos (desde prefabricados o modulares hasta la construcción con paneles en el sitio, pasando por la construcción tradicional “de armado en la obra”) y a comunicarlo con una lista de profesionales expertos.

¿Debo presentar una solicitud si tengo una ADU o JADU no autorizada que me gustaría legalizar?

Le alentamos a enviar una solicitud para que podamos ayudarle a determinar si su unidad se ajusta a nuestros servicios. La legalización de unidades puede ser complicada y queremos asegurarnos de que el proyecto pueda legalizarse y de que usted esté listo para hacer lo necesario para adaptar su unidad informal a los códigos de construcción actuales.

¿Puedo usar una minicasa como ADU?

¡Sí! Hay dos tipos básicos de minicasa: minicasa sobre cimientos (Tiny Homes On a Foundation, THOF) y minicasa sobre ruedas (Tiny Homes On Wheels, THOW). Las THOF son unidades de vivienda sobre cimientos con una superficie total de 400 pies cuadrados o menos. Muchas ADU o JADU cumplen con este criterio de tamaño, y no hay ningún requisito que establezca que su ADU o JADU debe ser mayor a 400 pies cuadrados. Ahora, con base en actualizaciones recientes del Código del Condado, las minicasas sobre cimientos (THOW) también pueden utilizarse como ADU, de conformidad con la Sección 13.10.680 del Código del Condado. Consulte el siguiente enlace para obtener más información.

<https://www.sccoplanning.com/PlanningHome/SustainabilityPlanning/TinyHomes.aspx>

¿Se puede convertir una estructura accesoria sin permisos en una ADU?

Sí, las estructuras accesorias sin permisos pueden convertirse en ADU, siempre que cumplan con las normas de construcción vigentes y los códigos del condado aplicables. Al considerar esta opción, es importante tomar en cuenta el estado general de la estructura, ya que los costos para convertirla y garantizar que cumpla con las normas de construcción actuales pueden ser elevados. Si tiene que demoler la estructura y construir una nueva, la nueva estructura deberá ajustarse a las distancias mínimas adecuadas.

¿Puedo construir una ADU primero y la vivienda principal después?

Sí, pero solo en el caso de reconstrucción después de un desastre, y la ubicación del desarrollo para la futura vivienda principal debe indicarse en los planos presentados para la ADU. En otros casos, cuando se construye solo una vivienda en una parcela, se considera una vivienda principal y se aplican las tarifas, las normas de desarrollo y el proceso de permiso estándar. Sin embargo, esta vivienda inicial se puede “convertir” después en una ADU y, si cumple con el tamaño máximo y otros criterios, se puede construir una nueva vivienda principal.

¿Puedo construir una ADU si mi propiedad está en un sistema séptico?

Sí, si su sistema séptico puede manejar el flujo adicional de la ADU o puede mejorarse para hacerlo. Cada vez que agregue habitaciones o convierta un espacio terminado o sin terminar en ADU o JADU, los requisitos de sistema séptico aumentan. Al inicio del proceso, los solicitantes deben consultar a Servicios de Salud Ambiental (831-454-3234) con respecto a la capacidad del sistema existente y a la factibilidad de mejorarlo, si es necesario. Si su propiedad resultó afectada por el incendio de [la Designación de Cal Fire para su unidad San Mateo-Santa Cruz \(Cal Fire designation for its San Mateo-Santa Cruz Unit, CZU\)](#) de 2020 y si recibió los 3 certificados de autorización requeridos para su ADU propuesta, incluido el de Salud Ambiental, aumentaría la factibilidad de su proyecto de ADU. Aquí encontrará más información acerca de las autorizaciones necesarias para el área de quema de CZU: <https://www.santacruzcounty.us/FireRecovery/RecoveryPermitCenter/Step4Pre-ApplicationClearances.aspx>

Aquí puede consultar los registros de Salud Ambiental disponibles sobre su propiedad:

<https://sccdocs.santacruzcounty.us/ENV/CustomSearch.aspx?SearchName=SepticandWaterWells&repo=EnvironmentalHealth&cr=1>