



Información del programa

La fecha límite para solicitudes es el 1.º de mayo. Lea el documento completo antes de enviar la solicitud.

Hay muchas razones por las que los dueños de casas en el Área de la Bahía quieren construir unidades de vivienda accesorias:

- Para crear una unidad asequible para sus hijos adultos o otros familiares que no pueden pagar vivir cerca.
- Para cuidar a padres que están envejeciendo o que tengan movilidad limitada.
- Después de un divorcio, un padre soltero podría querer mudarse a la unidad de vivienda accesoria (Accessory Dwelling Unit, ADU) y alquilar la casa principal para ayudar a pagar la hipoteca.
- Para alquilarla a alguien que conoce y necesita vivienda, al mismo tiempo que usted gane un ingreso por alquiler para que le ayude a pagar los gastos de su hogar.
- Para alquilar la ADU a un inquilino que puede proporcionar cuidado infantil y más adelante usarla como vivienda para la abuela.
- Para vivir en un lugar más pequeño después de la jubilación mudándose a la ADU y alquilar la casa principal para poder viajar más.

Bright in Your Own Backyard es un programa para dueños de casa que están listos para agregar una ADU a sus casas. Este programa primero estará disponible para los dueños de casas en Pacifica, East Palo Alto, Redwood City y el Condado de San Mateo no incorporado. Hello Housing, una organización sin fines de lucro, proporcionará hasta 100 horas de evaluación de factibilidad gratuita y apoyo en la gestión de proyectos de construcción para ayudar a los dueños de casas a agregar una ADU.

Resumen de requisitos de elegibilidad

- Su casa debe estar ubicada en East Palo Alto, Redwood City, Pacifica o un área no incorporada del Condado de San Mateo.
- Usted debe vivir en su casa y ser el propietario.
- Debe tener acceso a recursos económicos para financiar el diseño y la construcción de su ADU.

- Después de que construya la ADU, debe seguir viviendo en la casa principal o mudarse a la ADU.
- Debe aceptar la condición de alquilar la otra unidad a un inquilino por lo menos durante tres años.
- Debe entrar en un contrato de arrendamiento por escrito con su inquilino, que puede ser un amigo o familiar (o alguien desconocido).
- El alquiler de su nueva ADU estará sujeto a un límite de alquiler razonable.
- Debe tomar un curso de capacitación para propietarios antes de alquilar su unidad.

Qué debe esperar

Al participar en Bright in Your Own Backyard, puede esperar que el equipo de Hello Housing: 1) le diga qué tipo de ADU es factible y le ayude a visualizar la ADU que pueda pagar con su presupuesto; 2) le ayude a encontrar diseñadores y contratistas, coordinar el diseño, estimar costos, realizar ofertas y obtener el mejor valor; 3) guíe el proyecto durante el proceso de permiso de construcción; 4) le proporcione ayuda con la gestión de la construcción, y 5) se asegure de que usted reciba la capacitación para propietarios.

Organizaremos el presupuesto de su proyecto y programaremos estas cinco fases para que pueda entender las implicaciones financieras al pasar por cada una de ellas.

FASE 1: FACTIBILIDAD

- Factibilidad de la propiedad
- Visita al sitio
- Creación de la visión de su proyecto ADU
- Estimación de costo general
- Revisión de lo que puede pagar con su presupuesto
- Resumen de las responsabilidades del propietario
- Se siente listo emocionalmente para empezar su proyecto de ADU

FASE 2: DISEÑO Y ESTIMACIÓN DE COSTO

- Selección de un diseñador o arquitecto
- Reunión inicial con el Departamento de Planificación o Construcción
- Selección de productos y acabados
- Estimación detallada del costo
- Búsqueda de un contratista general a través del proceso de ofertas
- Adaptación del diseño para ajustarlo al presupuesto

FASE 3: PERMISOS

- Solicitar el permiso de construcción
- Coordinar el proceso para que la ciudad o el condado aprueben sus planes de construcción
- Solicitudes adicionales
- Coordinar servicios públicos (agua, gas, electricidad)

FASE 4: GESTIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

- Plantilla del contrato con el contratista general
- Gestión del proyecto de construcción
- Asegurarse de pagar al contratista sólo por el trabajo hecho
- Inspección por parte de la ciudad o el condado
- Asegurarse de obtener una garantía

FASE 5: ARRENDAMIENTO DE SU UNIDAD

- Plantillas de alquiler
- Capacitación para propietarios
- Cómo encontrar al inquilino correcto
- Referencias de gestión de propiedades

Requisitos detallados del programa

Como una organización sin fines de lucro que trabaja en programas de vivienda en el Área de la Bahía, no podemos servir a todos los que lo solicitan, ¡aunque nos gustaría hacerlo! Nuestra meta es ayudar a los dueños de casa a construir una ADU y también a crear nuevas viviendas de alquiler para inquilinos. Los requisitos del programa garantizan que se logre este equilibrio.

¿Cuáles son los requisitos de elegibilidad de Bright in Your Own Backyard?

- Su propiedad debe estar en una zona residencial y debe ubicarse en East Palo Alto, Redwood City, Pacifica o un área no incorporada del Condado de San Mateo.
- Debe ser el dueño de su casa y ocuparla como su residencia principal al momento de la solicitud y durante todo el proceso de construcción de la ADU.
- A completar su ADU, debe vivir en una unidad (ya sea en la casa principal o en la ADU) y alquilar la otra a un inquilino de buena fe, quien puede ser un miembro de su familia, un amigo/conocido o alguien que no conozca.

- Debe comprometerse a alquilar una unidad (ya sea la ADU o su casa principal) por un periodo de por lo menos 3 años después de completar su ADU. Si se queda en la casa principal, la ADU debe alquilarse a una tarifa asequible para los inquilinos que ganan menos del ingreso promedio del área en el condado de San Mateo (los detalles más adelante).
- Debe tener acceso a recursos económicos para financiar completamente el diseño y la construcción de su ADU. Bright in Your Own Backyard ofrece servicios gratuitos de factibilidad y gestión de proyecto, pero no servicios de diseño ni capital para la construcción. En el futuro, esperamos conectar a los dueños de las casas con recursos financieros para costos de construcción.
- Usted debe aceptar la condición de participar en la capacitación para propietarios y sobre vivienda justa aprobada por Hello Housing antes de firmar el contrato de arrendamiento con el inquilino.
- Debido a que este es un programa piloto, un aspecto importante es nuestra evaluación sobre lo que funcionó bien para los dueños de casa y qué se puede mejorar. Debe aceptar participar en nuestras actividades de evaluación, como llenar encuestas ocasionalmente y participar en entrevistas sobre su experiencia en el programa piloto. Los comentarios de los dueños de las casas nos permiten mejorar los procesos y (¡esperamos!) mostrar los proyectos exitosos para inspirar a otros dueños de casas a construir una ADU en su propiedad.

¿Cuáles son los requisitos de alquiler de Bright in Your Own Backyard para mi ADU?

- Debe aceptar celebrar un contrato de arrendamiento con un plazo mínimo de un año.
- Dentro de los 3 meses posteriores a que su ADU reciba un certificado de ocupación (que el Departamento de Construcción emitirá para confirmar que su proyecto está completo y listo para ocupación) y durante un periodo de al menos 3 años, su ADU (o su casa principal si se muda a la ADU) debe alquilarse a un inquilino de buena fe (que puede ser un amigo, familiar o alguien desconocido) con un contrato de arrendamiento por escrito.
- Debe aceptar informar a Hello Housing siempre que inicie y finalice un contrato de alquiler dentro del periodo de desempeño de 3 años. Hello Housing debe revisar y aprobar todos los nuevos contratos de arrendamiento o las enmiendas al contrato de arrendamiento que

se realicen durante el periodo de desempeño, para asegurarse de que cumplan los requisitos del programa.

- La publicidad, la selección de inquilinos solicitantes y el contrato de arrendamiento deben cumplir las leyes de vivienda justa.
- Su contrato de arrendamiento y su conducta como arrendador (y cualquier agente que actúe en su nombre como arrendador) deben cumplir todas las leyes aplicables entre arrendadores e inquilinos, incluidas las leyes/regulaciones estatales y las ordenanzas locales.
- Usted acepta notificar a sus inquilinos que su unidad está sujeta a los requisitos de Bright in Your Own Backyard (proporcionaremos un anexo simple que se puede adjuntar a su contrato de arrendamiento).
- El alquiler de la nueva ADU se someterá al límite máximo del 100 % del promedio de ingresos en el área del condado de San Mateo por un periodo de desempeño de 3 años. Estos límites de alquiler están vinculados al ingreso familiar promedio para el Condado de San Mateo, que se ajusta anualmente. Al 2019, los límites de alquiler aplicables eran \$2,822 por mes por un estudio, \$3,022 por vivienda de una habitación y \$3,626 por una de dos habitaciones. Tenga en cuenta que los alquileres de mercado en su área pueden ser inferiores a estos alquileres máximos. Podemos ayudarle a estimar un rango de alquiler razonable que podría esperar cobrar mientras toma decisiones sobre la ADU que está construyendo. Si se muda a su ADU y alquila su casa principal, estos límites de alquiler no se aplicarán a su casa principal; sin embargo, todos los demás requisitos sí aplican.



El proceso de solicitud

Tenga en cuenta que, en este momento, esta oferta solo está disponible para dueños de casa que viven en sus hogares ubicados en las ciudades de East Palo Alto, Pacifica, Redwood City o las áreas no incorporadas del condado de San Mateo. Esperamos expandir nuestra oferta a otras ciudades, así que suscríbese a nuestro boletín de ADU The Bright Spot en www.hellobright.org para recibir actualizaciones.

PASO 1. Solicitud

Fecha límite 1.º de mayo

Antes de las 5 p. m. del 1.º de mayo, presentará una solicitud que (1) determinará su elegibilidad inicial, (2) proporcionará a Hello Housing información básica sobre su visión y su preparación, y (3) se le pedirá que revise y acepte los términos del programa. Esto debería tomar aproximadamente de 15 a 20 minutos y puede guardar y devolver el formulario si es necesario. Las solicitudes se pueden completar en línea en inglés o puede descargar una solicitud en papel en español en www.hellobright.org.

PASO 2. Sorteo

Semana del 4 de mayo

Si cumple con los requisitos básicos para Bright in Your Own Backyard, recibirá un correo electrónico con un número de sorteo. Si no cumple con los requisitos iniciales de elegibilidad, recibirá un correo electrónico explicando por qué no se ingresó al sorteo. Hello Housing organizará un sorteo por separado para cada jurisdicción participante (por ejemplo, un sorteo para solicitantes de East Palo Alto, uno para solicitantes de Redwood City, etc.). Le comunicaremos los resultados del sorteo por correo electrónico. El propósito de cada sorteo es establecer un orden de clasificación para que Hello Housing realice una evaluación a distancia.

PASO 3. Evaluación a distancia y entrevista telefónica

Mayo y junio de 2020

Una evaluación a distancia implica (1) una revisión de la información disponible de forma remota específica para su dirección y (2) una entrevista telefónica con las personas que toman las decisiones de su hogar. Si nuestra evaluación a distancia concluye que su proyecto es un buen candidato potencial para Bright in Your Own Backyard, y todavía está interesado en el programa, lo invitaremos a presentar la documentación que respalde su capacidad financiera para construir una ADU.

PASO 4. Presentación de documentos financieros

Mayo y junio de 2020

La documentación financiera puede incluir, por ejemplo, una carta de aprobación previa para un préstamo con garantía hipotecaria, un extracto bancario o una carta de fondos regalados. (En este momento, Bright in Your Own Backyard no tiene financiamiento disponible para el desarrollo de su ADU; sin embargo, podemos remitirlo a los prestamistas que sí lo tienen). Una vez que hayamos determinado que su documentación financiera es suficiente, programaremos una visita al sitio en persona.

PASO 5. Visita al sitio

Junio y julio de 2020

Las visitas al sitio se programarán entre semana de 9 a. m. a 5 p. m. Esperamos que todos los que toman las decisiones en su casa participen, ¡lo que a la larga nos ayudará a todos! En la visita al sitio, recorreremos la propiedad con usted, conoceremos más sobre su visión, revisaremos cualquier bosquejo o plano que tenga a la fecha (si está disponible), tomaremos medidas, localizaremos las conexiones de servicios públicos, identificaremos las condiciones del sitio que podrían afectar la factibilidad y los costos de construcción, y hablaremos sobre los enfoques alternativos.

PASO 6. Envío de paquete de participante

Junio y julio de 2020

Si después de la visita al sitio, usted y Hello Housing acuerdan mutuamente avanzar, se le invitará a enviar un paquete de participación que incluirá un acuerdo de participación del propietario, una prueba de propiedad y cualquier otro documento que durante la visita del sitio se le haya indicado que es necesario para que Hello Housing haga una selección final.

PASO 7. ¡Selección de los participantes!

Julio de 2020

Para fines de julio de 2020, habremos seleccionado cuatro dueños de casa por jurisdicción para proceder, y habremos creado una lista de espera de hasta seis propietarios por jurisdicción para que, si alguno de los primeros cuatro seleccionados decide en algún momento no proceder, podamos redirigir nuestros recursos para el próximo propietario en la lista de espera.

Información adicional

Obtenga más información en www.HelloBright.org

- Ve a, descargue e imprima una solicitud
- Ve a y descargue nuestro folleto
- Ve a y descargue nuestro resumen del programa

Para obtener información general sobre la construcción de una ADU, visite San Mateo County Second Unit Resources Center en www.secondunitcentersmc.org.

Si aún tiene preguntas o requiere ayuda para llenar una solicitud en español, comuníquese con nosotros. (415) 446-9235 | Envíe un correo electrónico a bright@hellohousing.org