

PROGRAMA DE PRÉSTAMOS PARA UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA (ADULP) Resumen del proceso/Instrucciones para el propietario

A continuación, se resumen los pasos necesarios para legalizar una unidad de vivienda accesoria (Accessory Dwelling Unit, ADU) o unidad de vivienda accesoria júnior (Junior Accessory Dwelling Unit, JADU) sin permiso con financiamiento del Programa de Préstamos para Unidad de Vivienda Accesoria (Accessory Dwelling Unit Legalization Program, ADULP).

Para más información, consulte las pautas para participantes del ADULP y otros materiales disponibles en el [sitio web del ADULP](#).

Fase I: Aprobación previa

1. El solicitante completa la [lista de verificación de elegibilidad del ADULP](#) para confirmar que se cumplen los requisitos mínimos de elegibilidad.
 - A. *Elegibilidad del proyecto*: una unidad secundaria sin permiso en una [zona de oportunidad](#) apropiada para la legalización del ADULP.
 - B. *Elegibilidad del solicitante*: ocupación por el propietario, ingreso familiar máximo del [80 % de la media del área](#) por tamaño de hogar.
2. Si todas las preguntas de la lista de comprobación se respondieron con **SÍ**, el solicitante completa la [encuesta de selección previa](#).
3. Se invitará a los posibles candidatos a presentar una solicitud completa con documentación que justifique sus ingresos y activos.
4. El gerente de proyecto realizará una evaluación de los sitios que parezcan elegibles.

Fase II: Evaluación de posibilidades y licitaciones

5. Después de la evaluación inicial, el personal desarrolla una lista de verificación preliminar de los elementos que se deben revisar para el cumplimiento del código. *Esta revisión sirve para informar a los posibles licitadores y evaluar la posibilidad del proyecto y es posible que se no identifiquen todas las infracciones al código.*
6. Se invita a los contratistas calificados de la lista del programa aprobado o a los seleccionados por el propietario a que asistan a una inspección de recorrido de licitación con el propietario y el gerente de proyecto. *Consulte la guía para contratistas en el [sitio web del ADULP](#).*
7. Los licitadores interesados desarrollan el ámbito de trabajo propuesto, lo que incluye cualquier necesidad de subcontratación de conocimientos especializados como servicios mecánicos, eléctricos, de plomería o de arquitectura.
8. Los licitadores presentan ofertas selladas con una propuesta completa del alcance del trabajo al gerente de proyecto y al propietario.
9. El propietario revisa las ofertas, elige un contratista y devuelve la oferta y la propuesta firmadas.

Fase III: Documentos del préstamo y contrato de construcción

10. Una vez que se elige un contratista y se determina la cantidad del préstamo, el solicitante presenta la documentación de elegibilidad actualizada para la aprobación final del préstamo.
11. Se preparan y se firman los documentos del préstamo, se certifican ante notario y se registran para financiar la cuenta que pagará los servicios.
12. La conferencia previa a la construcción para finalizar el alcance y los acuerdos se lleva a cabo con el propietario, el gerente de proyecto y el contratista. Ahora, es posible facturar y pagar los pagos progresivos de acuerdo con el programa acordado.

Fase IV: Permiso, construcción y pagos progresivos

13. El [Programa de Amnistía para ADU](#) puede permitir la exención de algunos requisitos de zonificación o el aplazamiento de las evaluaciones de aplicación del código relacionadas con una unidad sin permiso. Se requiere una [solicitud preliminar](#) para aprovechar este programa antes de que su contratista presente la [solicitud de ADU unifamiliar](#) con el resto de los documentos para obtener el permiso. *Consulte esta opción con su gerente de proyecto si cree que puede obtener beneficios.*
14. Si no solicita la amnistía, el contratista prepara los planos y presenta la [solicitud completa del ADU unifamiliar](#) a través del portal en línea del Centro de Permisos como *Revisión de diseño de proyectos pequeños*.

HOUSING AND COMMUNITY DEVELOPMENT DEPARTMENT

RESIDENTIAL LENDING AND REHABILITATION SERVICES

ADULP@oaklandca.gov / 238-3909

<https://www.oaklandca.gov/ADULP>



15. Una vez que se cumplen los requisitos del permiso y se pagan las tarifas, se otorga el permiso y puede comenzar la construcción.
16. El contratista debe presentar las facturas de los pagos progresivos al propietario para su aprobación y luego al personal del programa para su procesamiento. Consulte las instrucciones proporcionadas en el Proceso de Facturación y Pago del ADULP. Se debe presentar y aprobar cualquier cambio en los costos antes del inicio de los trabajos correspondientes. El procesamiento del pago y el depósito electrónico se producen en un plazo de dos semanas.

Fase V: Finalización del proyecto

17. A medida que se acerca la finalización de la construcción y antes de la solicitud de pago final, el contratista realiza una inspección de cierre con el gerente de proyecto para preparar la lista final de tareas pendientes que se deben cumplir antes de que se paguen todos los saldos.
18. El proyecto recibe la inspección final del permiso y el contratista presenta la Notificación de Finalización (Notice of Completion, NOC) y las autorizaciones correspondientes. Se registra el NOC en el condado de Alameda y se cierra el depósito de garantía.