Ciudad de Long Beach

Programa para constructores de patios

2024

www.longbeach.gov/ADULoan

LONG BEACH COMMUNITY DEVELOPMENT

ÍNDICE

BASES DEL PROGRAMA 3
¿Qué es este programa? 3
Financiación con intereses bajos 3
Asistencia técnica para ADU 3
¿Qué es una ADU? 3
¿Quién puede acceder al préstamo? 4
¿Quién puede vivir en la ADU? 4
¿Cuáles son algunos de los beneficios del programa? 5
RESUMEN DEL PROGRAMA 6
Información general 6
¿Qué es una ADU? 6
¿Quién puede acceder al préstamo? 7
INQUILINOS Y ALQUILER 8
¿Quién puede vivir en la ADU? 8
Período de asequibilidad 9
Período posterior al período de asequibilidad 9
PERÍODOS DEL PRÉSTAMO 10
¿Para qué se usará el préstamo? 12
CRITERIOS DE SELECCIÓN 13
Revisión de solicitudes 13
Visita al sitio 13
INSTRUCCIONES PARA LA SOLICITUD 14
Fase 1 14
Fase 2 14
Fase 3 14
PROCESO DEL PROGRAMA 15
Cronograma e hitos 15
Trabajo con los contratistas 15
SUPERVISIÓN Y CUMPLIMIENTO 16
Supervisión durante el período de asequibilidad 16
Requisitos continuos 17
APÉNDICE: TIPOS DE CONFIGURACIONES DE ADU 18

BASES DEL PROGRAMA

¿Qué es este programa?

El Programa para constructores de patios (Backyard Builders Program) de la ciudad de Long Beach ("la ciudad") ofrece asistencia integral para la financiación, el diseño, la obtención de permisos y la construcción de una unidad de vivienda accesoria (ADU, por su sigla en inglés) para un máximo de diez propietarios elegibles de Long Beach interesados en alquilar su ADU a personas que reúnan los requisitos de ingresos a un precio asequible durante un mínimo de cinco años.

Financiación con intereses bajos

La ciudad proporcionará un préstamo a 30 años de hasta $250,000 con intereses bajos para construir la ADU o igual al costo real de la ADU o lo que sea más bajo. Los pagos del préstamo no son necesarios durante el período de construcción y no se acumularán intereses sobre el préstamo siempre que la ADU esté ocupada por un inquilino que cumpla con los requisitos.

PERÍODO	TASA DE INTERÉS
PERÍODO DE CONSTRUCCIÓN (MÁXIMO 2 AÑOS)	0 %
PERÍODO DE ASEQUIBILIDAD (MÍNIMO 5 AÑOS)	0 %
PERÍODO DESPUÉS DEL PERÍODO DEASEQUIBILIDAD	3 %

Asistencia técnica para ADU

Además de la financiación, la ciudad proporcionará servicios de gestión de proyectos para asesorar a los propietarios en la revisión de ofertas, la selección de contratistas y la coordinación con el centro de permisos de la ciudad. El gestor del proyecto también supervisará el calendario de implementación y autorizará los pagos progresivos.

¿Qué es una ADU?

Una ADU es una unidad de vivienda secundaria con instalaciones completas e independientes (incluyendo sala de estar, dormitorio, cocina y baño) para una o más personas.

¿Quién puede acceder al préstamo?

Los propietarios de Long Beach que residan en la propiedad donde se construirá la ADU propuesta y se comprometan a alquilar la unidad a un precio asequible durante un mínimo de cinco años. Las propiedades con cuatro unidades existentes o menos son elegibles.

¿Quién puede vivir en la ADU?

El propietario conserva el control durante todo el período de alquiler, estableciendo sus propios criterios de selección de inquilinos y eligiendo a su nuevo vecino del patio trasero (siguiendo la normativa de la vivienda justa).

Este programa piloto da prioridad a los propietarios que acepten alquilar su ADU a una persona que tenga un vale de vivienda de Long Beach. En segundo lugar, de haber fondos disponibles, se dará prioridad a los propietarios interesados en alquilar sus unidades a personas de ingresos bajos[1], es decir, que ganen menos del 80 % de los ingresos promedios de la zona, en cuyo caso el inquilino puede ser un familiar, un cuidador u otra persona relacionada con el propietario.

ALQUILER ESTIMADO PARA 2024

	ESTUDIO	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
INQUILINO CON VALE DE VIVIENDA CÓDIGO POSTAL 90805[2]	$2,266	$2,563	$3,245
INQUILINO DE INGRESOS BAJOS SIN VALE	$1,031	$1,178	$1,326

LONGBEACH COMMUNITY DEVELOPMENT

1 Hogar de ingresos bajos según la definición del artículo 50079.5 del Código de Salud y Seguridad de California (California Health and Safety Code).
2 Consulte el sitio web de la Secretaría de Autoridad de la Vivienda de la ciudad de Long Beach para conocer los estándares de pago estimados para otros códigos postales. Tenga en cuenta que el alquiler real para cada ADU será calculado basándose en múltiples factores.

La Secretaría de Autoridad de la Vivienda de la ciudad de Long Beach (Housing Authority of the City Long Beach) determinará el alquiler aprobado para cada ADU que se alquile a un inquilino con un vale de vivienda de acuerdo con las pautas federales. Esto incluye múltiples factores, como los estándares federales de pago, la capacidad de pago del inquilino, las asignaciones para servicios públicos y las comparaciones con las tarifas de alquiler de unidades similares en la zona.

¿Cuáles son algunos de los beneficios del programa?

- Aumento del valor de su vivienda.
- Una fuente de ingresos adicional a través de los ingresos por alquiler.
- Flexibilidad a largo plazo para su propiedad.
- Una forma económica de construir una ADU en su propiedad con un préstamo de bajo costo.
- Obtención de servicios de gestión de proyecto, que le guiarán a lo largo de los procesos de diseño, obtención de permisos y construcción.
- Provisión de viviendas asequibles muy necesarias en su vecindario.
- Garantía de subsidio de alquiler el primer día hábil del mes para cualquier beneficiario del programa de vales. Si el beneficiario tiene una reducción en sus ingresos, la Secretaría de Autoridad de la Vivienda aumentará el subsidio de acuerdo con ello.

Ejemplo de presupuesto: ADU de un dormitorio en el código postal 90815

	INQUILINO CON VALE DE VIVIENDA	INQUILINO DE INGRESOS BAJOS SIN VALE
COSTO DE CONSTRUCCIÓN[3]	$250,000	$250,000
PRÉSTAMO DE LA CIUDAD	$250,000	$250,000
TASA DE INTERÉS DURANTE EL PERÍODO DE ASEQUIBILIDAD	0 %	0 %
PLAZO DEL PRÉSTAMO	30 AÑOS	30 AÑOS
INGRESOS POR ALQUILER ESTIMADOS	$2,563	$1,178
PAGO MENSUAL DEL PRÉSTAMO	$747	$747
COSTOS OPERATIVOS MENSUALES ESTIMADOS* (SEGUROS, IMPUESTOS, MANTENIMIENTO)	$420	$420
FLUJO DE CAJA MENSUAL ESTIMADO DESPUÉS DE LOS PAGOS	$1,396	$11

3 Estos costos se basan en presupuestos aproximados para 2024 y varían considerablemente. Se indican aquí a modo ilustrativo.

RESUMEN DEL PROGRAMA

Información general

El Programa para constructores de patios de la ciudad de Long Beach es una iniciativa nueva del alcalde Rex Richardson para abordar la escasez de viviendas asequibles en Long Beach. El programa tiene como objetivo incentivar a los propietarios a crear una unidad de alquiler asequible en su propiedad, proporcionándoles asistencia integral para la financiación, el diseño, la obtención de permisos y la construcción de una nueva unidad de vivienda accesoria (ADU) en Long Beach. Se registrará un convenio de asequibilidad en la propiedad para garantizar que se alquile a un inquilino que reúna los requisitos de ingresos durante un mínimo de cinco años.

Al igual que muchas ciudades en todo el estado, Long Beach se enfrenta a un inventario limitado de viviendas asequibles. En los últimos años, las ADU se han convertido en un factor importante para el crecimiento del número de viviendas de Long Beach. Estas representan una oportunidad única para añadir viviendas en los barrios existentes de la ciudad y pueden ser diseñadas para ser más asequibles que los desarrollos multifamiliares a gran escala. La ciudad ha reservado fondos para ayudar a hasta 10 residentes a financiar la construcción de ADU concediéndoles préstamos de bajo interés de hasta $250,000 cada uno o del costo real de la ADU o lo que sea más bajo. Además de la asistencia financiera, la ciudad también proporcionará asistencia para la gestión del proyecto sin costo alguno para el propietario. A continuación, se ofrecen más detalles sobre los términos del préstamo y los servicios de gestión del proyecto. -

¿Qué es una ADU?

Una ADU es una unidad de vivienda secundaria con instalaciones completas e independientes (incluyendo sala de estar, dormitorio, cocina y baño) para una o más personas y por lo general toma tres formas:

- No adosada: la unidad estará separada de la estructura residencial principal.
- Adosada: la unidad estará unida a la estructura residencial principal.
- Espacio existente reutilizado: un espacio (por ejemplo: el garaje o la casilla de la piscina) dentro de la residencia principal o en la propiedad se convierte en una unidad de vivienda independiente.

El Apéndice A muestra varios tipos de configuraciones de ADU. La ADU puede ser construida desde cero, reconvertida a partir de una estructura existente o prefabricada.

¿Quién puede acceder al préstamo?

Requisitos del solicitante:

- Debe ser el dueño y ocupante a tiempo completo de la propiedad.
- Puntaje de crédito mínimo: 650
- Relación deuda-ingresos mínima: 48 %
- Incluye la deuda futura del préstamo para la ADU y los ingresos proyectados.
- El propietario debe estar dispuesto a asistir a las sesiones educativas sobre el desarrollo de la ADU y la gestión de la propiedad y a trabajar con un gestor de proyectos asignado.
- El propietario debe demostrar disponibilidad de fondos si tiene la intención de superar el monto máximo de $250,000 del préstamo establecido por la ciudad. Todos los fondos deben ser depositados en una cuenta de depósito en garantía y utilizados antes que los fondos de la ciudad.

Requisitos de la propiedad:

- El inmueble debe ser propiedad del solicitante y estar ocupada por el solicitante como su residencia principal al momento de la solicitud.
- El propietario debe tener cuatro unidades o menos en la propiedad, antes de la
- construcción de la ADU.
  Los pagos de la hipoteca y los impuestos sobre la propiedad al día.
- La póliza de seguro de vivienda vigente (requerida antes de la ejecución del préstamo).
- El propietario debe tener una relación préstamo-valor mínima actual (previa a la ADU): 75 %
- Se puede solicitar financiación para el proyecto en cualquier momento durante el proceso de diseño o desarrollo de la ADU, hasta la obtención de la cédula de habitabilidad. La ciudad no reembolsará a los propietarios ningún costo incurrido antes de la ejecución del préstamo de la ciudad.
- La ciudad no aprobará más de un préstamo del programa por parcela de propiedad.

¿Cuál es el papel del gestor del proyecto?

A través de este programa, un gestor de proyectos designado por la ciudad guiará a los propietarios en la elección del arquitecto, los constructores, los planificadores y los contratistas necesarios para el diseño y la construcción de la ADU. El gestor del proyecto ayudará al propietario en todas las etapas, desde el diseño hasta las aprobaciones finales. El gestor del proyecto actuará como maestro mayor de obras y como enlace entre el contratista general y el propietario.

INQUILINOS Y ALQUILER

¿Quién puede vivir en la ADU?

La ADU debe alquilarse a un hogar que cumpla los requisitos de ingresos del programa. Este programa piloto da prioridad a los propietarios que estén dispuestos a colaborar con la ciudad con alquilar su ADU a personas con vales de vivienda, administrados por la Secretaría de Autoridad de la Vivienda de la ciudad de Long Beach. Existen diferencias en los términos del programa según se alquile a un hogar con un vale de vivienda o a alguien que cumpla los requisitos de ingresos bajos. Consulte la tabla a continuación.

	INQUILINO CON VALE DE VIVIENDA	INQUILINO SIN VALE, PERO QUE CUMPLE EL LÍMITE DE INGRESOS
PERÍODO MÍNIMO DE ASEQUIBILIDAD	5 AÑOS	7 AÑOS
ALQUILER ESTIMADO MÁXIMO - 1 DORMITORIO	$2,563[4]	$1,178[5]
CRITERIOS DE SELECCIÓN DE INQUILINOS	LOS PROPIETARIOS DETERMINAN LOS CRITERIOS DENTRO DE LOS LÍMITES LEGALES. EL INQUILINO DEBE DISPONER DE UN VALE DE VIVIENDA Y NO PUEDE SER FAMILIAR, CUIDADOR U OTRA PERSONA RELACIONADA CON EL PROPIETARIO.	LOS PROPIETARIOS DETERMINAN LOS CRITERIOS DENTRO DE LOS LÍMITES LEGALES. LOS INGRESOS DEL INQUILINO DEBEN SER IGUALES O INFERIORES AL 80 % DE LOS INGRESOS MEDIOS DE LA ZONA. CONSULTE LA TABLA DE LÍMITES DE INGRESOS.

LONGBEACH COMMUNITY DEVELOPMENT

4 Presupuesto estimado para 2024 para el código postal 90815; consulte la página web de la Secretaría de Autoridad de la Vivienda (Housing Authority) de la ciudad de Long Beach para obtener más información sobre los alquileres. Tenga en cuenta que el alquiler real para cada ADU será calculado por la Autoridad de Vivienda basándose en múltiples factores. Los alquileres se ajustan anualmente.

5 Presupuesto estimado para 2024 para toda la ciudad de Long Beach, calculada de conformidad con el artículo 50052.5 del Código de Salud y Seguridad (Health and Safety Code) de California. Los alquileres se ajustan anualmente.

80 % de los ingresos promedios de la zona del condado de Los Ángeles en 2024[6]

TAMAÑO DEL HOGAR	INGRESOS MÁXIMOS
1	$77,700
2	$88,800
3	$99,900
4	$110,950
5	$119,850

Período de asequibilidad

Los propietarios tienen un interés del cero por ciento (0 %) durante el período de asequibilidad. Habrá un período de gracia de 90 días para vacantes, a fin de dar tiempo para alquilar la ADU a un nuevo inquilino que cumpla con los requisitos, después del cual se acumulará una multa de $2500 por cada mes que la ADU no esté ocupada por un inquilino que cumpla con los requisitos. Los períodos de vacantes por rotación de inquilinos no contarán para el período mínimo de asequibilidad requerido.

Período posterior al período de asequibilidad

Después de que expira el convenio de asequibilidad, el préstamo entra en el período posterior a la asequibilidad. Si bien no hay requisitos para los inquilinos, alquileres máximos o revisiones anuales de cumplimiento después de que expira el período de asequibilidad, se anima a los propietarios a seguir alquilando sus unidades a inquilinos elegibles y a seguir acumulando 0 % de interés.

Tan pronto como la unidad no esté ocupada por un inquilino que reúna los requisitos de ingresos (después del período de asequibilidad), la tasa de interés aumentará al 3 % de interés simple, calculado sobre el saldo de capital restante. El período continúa hasta que se completa el plazo de 30 años del préstamo.

6 Fuente: CA Department of Housing & Community Development (Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California).

PERÍODOS DEL PRÉSTAMO

Consulte las tablas a continuación para obtener un resumen de los períodos del préstamo.

PERÍODO	AÑOS APROX.	TASA DE INTERÉS	PAGOS OBLIGATORIOS
PERÍODO DE CONSTRUCCIÓN	2 AÑOS	0 %	NO
PERÍODO DE ASEQUIBILIDAD	DE 5 A 7 AÑOS	0 %	SÍ
PERÍODO DE POSASEQUIBILIDAD	DE 21 A 23 AÑOS	3 %	SÍ

MONTO DE PRÉSTAMO	HASTA $250,000 POR ADU, EL COSTO REAL DE LA ADU O LO QUE SEA MÁS BAJO, INCLUYENDO COSTOS DE CIERRE (POR EJEMPLO: HONORARIOS DE TÍTULOS Y DEPÓSITOS EN GARANTÍA).
TASA DE INTERÉS	CERO POR CIENTO (0 %) DE INTERÉS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN Y EL PERÍODO DE ASEQUIBILIDAD. EL PERÍODO MÍNIMO DE ASEQUIBILIDAD ES DE CINCO AÑOS PARA UN TITULAR DE UN VALE DE VIVIENDA Y DE SIETE AÑOS PARA UN INQUILINO DE INGRESOS BAJOS EN GENERAL. LA TASA DE INTERÉS SE MANTENDRÁ EN 0 % MIENTRAS EL PROPIETARIO ALQUILE LA VIVIENDA A UN INQUILINO APTO. DESPUÉS DEL PERÍODO DE ASEQUIBILIDAD, LA TASA DE INTERÉS AUMENTARÁ AL TRES POR CIENTO (3 %) DE INTERÉS.
TIPO DE PRÉSTAMO	PERÍODO DE 30 AÑOS
POSICIÓN DE GRAVAMEN	EL PRÉSTAMO PARA ADU DE LA CIUDAD SOLO PUEDE ESTAR SUBORDINADO A LA HIPOTECA PRIMARIA DE LA PROPIEDAD, SI LA HUBIERA. TODOS LOS DEMÁS GRAVÁMENES DEBEN ESTAR SUBORDINADOS AL PRÉSTAMO PARA ADU DE LA
PAGOS	LOS PAGOS SE APLAZAN DURANTE EL PERÍODO DE CONSTRUCCIÓN. LOS PAGOS MENSUALES COMIENZAN A PARTIR DE LA EMISIÓN DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD.
USOS ELEGIBLES	LA FINANCIACIÓN DEL PRÉSTAMO PARA ADU ESTÁ DESTINADA A CUBRIR EL COSTO TOTAL DEL PROYECTO: DISEÑO, OBTENCIÓN DE PERMISOS Y CONSTRUCCIÓN.
PENALIZACIÓN POR PAGO ANTICIPADO	NO HAY MULTAS POR PAGO ANTICIPADO. SIN EMBARGO, EL PAGO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO NO LE PERMITE AL PRESTATARIO OPTAR POR NO ALQUILAR LA ADU A UN INQUILINO APTO A UN ALQUILER ASEQUIBLE DURANTE EL PERÍODO DE ASEQUIBILIDAD.
ACTIVACIÓN DEL REEMBOLSO	• EN CASO DE VENTA, TRANSFERENCIA O GRAVAMEN DE TODO O PARTE DEL INTERÉS SOBRE LA PROPIEDAD. • REFINANCIACIÓN EN EFECTIVO. • EL CONVENIO DE ASEQUIBILIDAD PERMANECE CON LA PROPIEDAD HASTA QUE SE CUMPLE EL PERÍODO DE ASEQUIBILIDAD.

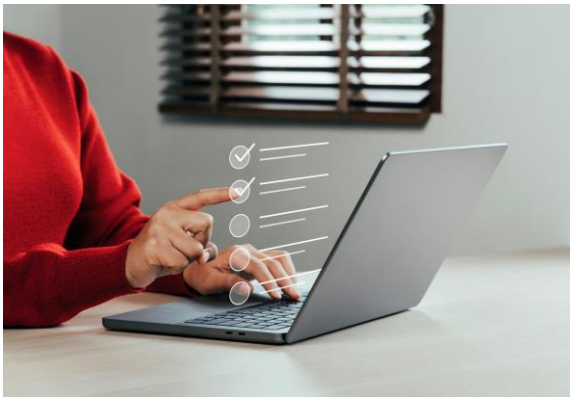
¿Para qué se usará el préstamo?

Los usos elegibles de la financiación del programa incluyen gastos normales y habituales de construcción, tales como:

- el costo de una tasación, servicios arquitectónicos, de ingeniería y otros servicios de consultoría que estén directamente relacionados con la planificación o construcción;
- el costo de permisos de construcción y otros honorarios de agencias públicas relacionadas, incluyendo todos los honorarios necesarios para construir y ocupar una ADU;
- los materiales y mano de obra para la construcción;
- los honorarios y costos generales de los contratistas que no excedan el 10 % del costo total del proyecto;
- el trabajo de preparación del sitio, como demolición, conexiones de agua, alcantarillado o fosas sépticas, mejoras en las utilidades o nivelación del sitio según sea necesario para la construcción de una ADU, y
- otros costos directos o indirectos aprobados a discreción de la ciudad.

Usos no elegibles de la financiación: la ciudad determinará, a su sola discreción, los costos considerados excesivos, irrazonables o no elegibles. Los usos no elegibles de la financiación incluyen, pero no se limitan a, los costos asociados con materiales de construcción o mobiliario de lujo.

CRITERIOS DE SELECCIÓN



Revisión de solicitudes

Los propietarios que se comprometan a alquilar la ADU a una persona que tenga un vale de vivienda serán considerados en primer lugar. Estas solicitudes se clasificarán de la siguiente manera:

1. Los solicitantes con un proyecto de ADU activo cuyo estado se encuentre dentro de las siguientes categorías serán priorizados y clasificados según el plazo de finalización previsto:
2. Construcción en curso
3. Contrato firmado con el contratista general
4. Permisos aprobados
5. Planos arquitectónicos
6. Solicitantes que aún no han iniciado el proceso de diseño o construcción de la ADU
7. Se realizará un sorteo para resolver los empates.

Si los fondos del programa siguen disponibles, la ciudad revisará las solicitudes de los propietarios interesados en alquilar la ADU a un inquilino de ingresos bajos sin un vale de vivienda, siguiendo los mismos procedimientos de clasificación, lotería y visita al sitio.

Visita al sitio

- El personal de la ciudad se comunicará con los finalistas para discutir los proyectos y programar una visita al sitio para evaluar la viabilidad y el avance.
- Los diez mejor clasificados serán invitados a la siguiente fase del proceso de solicitud (para conocer más detalles, consulte la Fase 2 de la sección Instrucciones para la solicitud).

La ciudad se reserva el derecho de descalificar las solicitudes que no parezcan razonables dentro del presupuesto o que presenten problemas importantes de viabilidad.

INSTRUCCIONES PARA LA SOLICITUD

Fase 1

Solicitud preliminar

- Complete la solicitud y presente los documentos requeridos en: longbeach.gov/BackyardBuilders
- Incluye la intención de comprometerse a un convenio de asequibilidad para la ADU
- Visite el sitio web del programa para ver actualizaciones sobre el período de solicitud.

Cualquier propietario de Long Beach elegible puede inscribirse en la lista de espera para interesados en cualquier momento y en cualquier etapa del desarrollo, siempre que el programa siga emitiendo préstamos.

Fase 2

Los solicitantes mejor clasificados con un informe de estudio de viabilidad positivo dispondrán de dos semanas para presentar documentación adicional, que incluirá, entre otras cosas:

- solicitud uniforme de préstamo para vivienda;
- licencia de conducir o identificación;
- los dos últimos talones de pago de todos los
- prestatarios;
- autorización para obtener un informe crediticio;
  declaraciones de impuestos de los dos últimos años;
- estado de pago de la hipoteca más reciente, y
- factura de servicios públicos más reciente con el nombre del propietario.

Fase 3

Los solicitantes que cumplan con los criterios de evaluación pasarán al proceso de firma de los documentos del préstamo.

PROCESO DEL PROGRAMA

Cronograma e hitos

Cada proyecto es único y el gestor del proyecto trabajará con el propietario para crear un cronograma personalizado con hitos. El cronograma que figura a continuación es una estimación general. La ciudad se reserva el derecho de rescindir el compromiso de préstamo si el propietario no coopera o causa retrasos injustificados.

SOLICITUD (3 meses)

- Presentación de la solicitud preliminar
- Visita del gestor del proyecto
- Presentación de la solicitud definitiva
- Recepción de la orden de proceder

DISEÑO (de 3 a 4 meses)

- Reunión inicial con el gestor del proyecto
- selección de la empresa de diseño e ingeniería

PERMISOS (de 6 a 8 meses)

- Presentación de planos a la ciudad
- Revisión y ajuste de los planos según sea necesario

CONSTRUCCIÓN (de 8 a 12 meses)

- Preparación del sitio
- Construcción desde cimientos
- Instalaciones mecánicas, eléctricas y de plomería y acabados

ARRENDAMIENTO (de 8 a 12 meses)

- Programación de la orientación del nuevo propietario con la Secretaría de Autoridad de la Vivienda
- Revisión de las solicitudes presentadas por los titulares de vales de vivienda
- Selección de inquilino con vale

Trabajo con los contratistas

Los propietarios son responsables de elegir y ejecutar los acuerdos con los contratistas elegidos, que deben cumplir con los requisitos de licencia y seguro de la ciudad.
Pagos a contratistas y consultores: la ciudad abrirá una cuenta de depósito en garantía y autorizará los pagos en los hitos acordados del proyecto. Cada pago será autorizado por la ciudad, el propietario, el contratista y el gestor del proyecto de ADU. Los fondos que no se destinen al proyecto se descontarán y se modificará el pagaré. No se distribuirán fondos al propietario.

SUPERVISIÓN Y CUMPLIMIENTO

Una vez firmado el acuerdo del préstamo, se registrará en la propiedad un convenio de asequibilidad en el que se describirán las obligaciones del propietario.

Supervisión durante el período de asequibilidad

Se realizarán revisiones anuales durante el período de asequibilidad para garantizar el cumplimiento de las pautas. Cualquier caso de incumplimiento dará lugar a una multa de $2,500 por cada mes de incumplimiento. Habrá un período de gracia de 90 días para vacantes, a fin de dar tiempo para alquilar la ADU a un nuevo inquilino que cumpla con los requisitos, pero los períodos de vacantes no contarán para el cumplimiento del período de asequibilidad.

Cualquier multa acumulada deberá pagarse dentro de los 30 días a partir de la fecha de la notificación.

La Secretaría de Autoridad de la Vivienda de la ciudad de Long Beach verificará los ingresos y bienes de los inquilinos con vales de vivienda al momento de la admisión al programa y anualmente. Antes de autorizar al inquilino a mudarse a la unidad, la Secretaría de Autoridad de la Vivienda inspeccionará la unidad. El propietario deberá presentar una copia del contrato de alquiler y firmar un contrato de pagos de asistencia para vivienda (HAP, por su sigla en inglés) con la Secretaría de Autoridad de la Vivienda.

En el caso de los inquilinos que reúnan los requisitos de ingresos sin un vale de vivienda, el propietario debe trabajar con el potencial inquilino para completar una verificación de ingresos del inquilino y presentarla al gerente del programa de ADU de la ciudad para su aprobación.

Requisitos continuos

Seguro(s) de la propiedad:

- El propietario debe mantener el seguro de la propiedad, incluyendo el seguro contra incendios e inundaciones, si procede, durante la vigencia del préstamo para ADU. La ciudad debe ser designada como beneficiario de pérdida en primera posición o como asegurado adicional si el préstamo es un gravamen subordinado. Consulte la documentación del préstamo para obtener más información.

Impuestos y tasas sobre la propiedad:

- El propietario es responsable de pagar a tiempo los impuestos sobre la propiedad durante el período del préstamo.

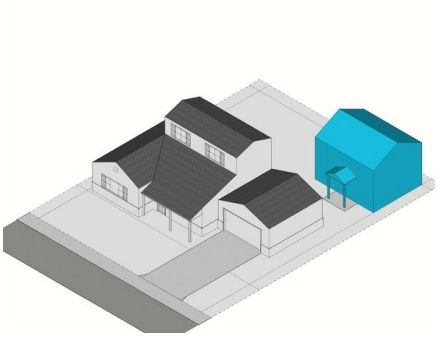
Unidades con vales de vivienda:

- El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por su sigla en inglés) exige que la Secretaría de Autoridad de la Vivienda inspeccione la unidad antes del arrendamiento y cada dos años.

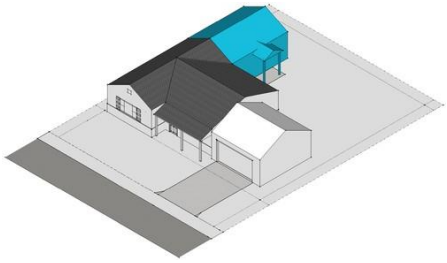
Cumplimiento de la normativa de vivienda justa:

- Las leyes estatales y federales impiden los actos de discriminación contra los inquilinos. El propietario es responsable de revisar la información de los Recursos para proveedores de vivienda (Resources for Housing Providers) del Departamento de Derechos Civiles (Civil Rights Department) del estado y otras leyes aplicables.

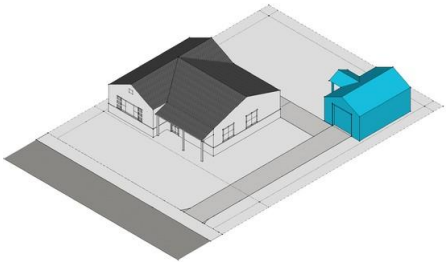
APÉNDICE: TIPOS DE CONFIGURACIONES DE ADU



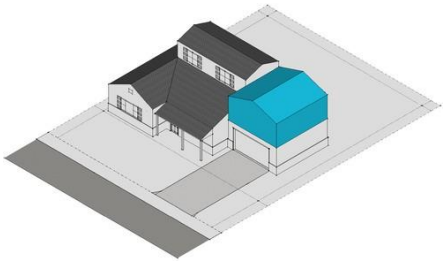
ADU nueva no adosada de 2 pisos



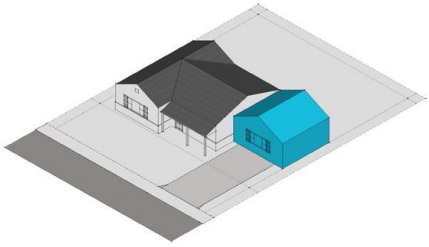
Ampliación de la vivienda



Reconversión de garaje no adosado

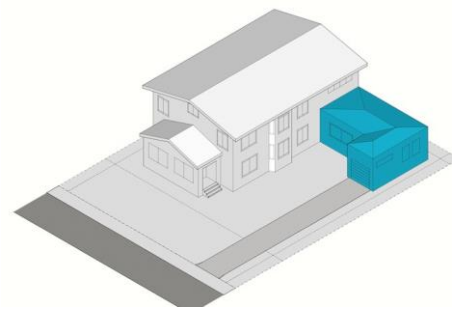


Ampliación sobre garaje



Reconversión de garaje adosado o ala de la vivienda

ADU no adosada en propiedad multifamiliar



Ampliación de vivienda multifamiliar

LONG BEACH

COMMUNITY DEVELOPMENT

PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN:
Kelli Pezzelle 562-570-7073
CD-ADUloan@longbeach.gov
www.longbeach.gov/BackyardBuilders