

PROGRAMA DE AMNISTÍA PARA ADU

Lista de verificación de autoevaluación

¿Construyó una unidad de vivienda accesoria (accessory dwelling unit, ADU) o convirtió un garaje, sótano o habitación en una unidad de vivienda separada (también denominada ADU) sin obtener un permiso de construcción? Esta lista de verificación le ayuda a conocer el Programa de Amnistía para ADU de la Ciudad, que fue diseñado para ayudarle a legalizar su unidad.

Por qué debería legalizar mi unidad?

- **Disminuye los riesgos para los ocupantes.** Las unidades que no están permitidas pueden, sin saberlo, presentar graves riesgos de salud y seguridad para los ocupantes.
- **Disminuye la responsabilidad.** Una unidad ilegal representa una importante responsabilidad para el propietario. Por ejemplo, el seguro no cubrirá los daños de un incendio que se inicie en una unidad ilegal.
- **Aumenta el valor de la propiedad.** Mejore las posibilidades de ingresos por alquiler y el valor de reventa mediante la legalización de la unidad.
- **Tranquilidad.** Legalizar su unidad puede hacer que desaparezca la preocupación de que haya una acción de aplicación de códigos en su contra.
- **Desde ahora hasta enero de 2022, ahorre \$10,000 o más.** La exención de tarifas que puede sumar un total de más de \$10,000 vencerá cuando termine el Programa de Amnistía para ADU en enero de 2022. Consulte la página 3.

¿Qué es esta lista de verificación y quién la ve? Esta lista de verificación es para usted. Le ayudará a conocer el programa y le dará una idea aproximada del trabajo y los costos necesarios para obtener una unidad con permiso. Si usted decide continuar con el programa, un representante de la Ciudad obtendrá información sobre usted similar a la que se encuentra en la lista de verificación.

SECCIÓN A. ACERCA DE LA UNIDAD A LEGALIZAR

- 1. Complete la siguiente tabla.** El año en que se construyó o se convirtió la unidad determina qué códigos de construcción se aplican a su unidad. Por ejemplo, para una que se construyó en 1980, se aplicarían los códigos de construcción que estaban vigentes en 1980. Puede ingresar un año estimado. Para el total de pies cuadrados: Agregue los pies cuadrados de todas las áreas de la vivienda que están conectadas por una puerta u otra abertura, incluyendo baños y armarios.

<p>Marque a continuación su tipo de unidad/es. La ley estatal permite que un hogar unifamiliar tenga una ADU separada y una ADU Junior (JADU). No se permite la combinación de una ADU contigua y una JADU.</p>	Total de pies cuadrados (sf) de la ADU	Año en que el hogar se construyó	Año en que se construyó o se convirtió la ADU
<input type="checkbox"/> Conversión de garaje adjunto - se convirtió un garaje adjunto en una unidad de vivienda.unit.			
<input type="checkbox"/> Conversión de sótano - se convirtió el sótano en una unidad de vivienda.			
<input type="checkbox"/> Construcción o conversión de una unidad separada - Se construyó una unidad de vivienda separada de la casa principal o se convirtió un garaje separado u otra estructura separada en una unidad de vivienda.			
<input type="checkbox"/> Conversión de habitación interior (JADU) - Se convirtió una habitación que se encuentra dentro de la casa principal en una unidad de vivienda. Esto se denomina "unidad de vivienda accesoria junior"(junior accessory dwelling unit, JADU).			

- 2. ¿La propiedad se encuentra en una zona de geopeligro, una zona de deslizamientos o en zonas de inundación A, AE, AH o AO?** Sí ___ NO ___

Obtenga información en www.sjpermits.org: Presione "Permits & Property Information" (Información sobre los permisos y la propiedad); ingrese su dirección; en la siguiente pantalla, haga clic en su propiedad y seleccione "Property Information" (información sobre la propiedad). Aparecerá una lista de designaciones. El coordinador de Amnistía también le puede proporcionar esta información; llame al 408-535-7770.

Resultado: Es posible que las propiedades que se encuentren en zonas de geopeligro o deslizamientos necesiten una Autorización de Geopeligro con una tarifa que no se puede exonerar y que está determinada por el alcance del trabajo. Tenga en cuenta que no se permitirán sótanos convertidos en las zonas de inundación A, AE, AH o AO.

Para preguntas: Autorización de Geopeligro - Llame al 408-535-7802 Zonas de inundación - Llame al 408-535-7803

SECCIÓN B. BASIC HEALTH & SAFETY REQUIREMENTS

Usted deberá cumplir con el Código de Salud y Seguridad 17920.3 y el Código Municipal de San José 17.20.900. Si el inspector externo de la Ciudad visita su propiedad y observa peligros básicos de salud y seguridad, según lo indicado en la Sección B, usted debe arreglar dichos asuntos tan pronto como sea razonablemente posible. En cuanto a los peligros que ponen en riesgo la vida, es posible que lo obliguen a desocupar la unidad y a mudar a los ocupantes a otras instalaciones hasta que se realicen las reparaciones.

INSTRUCCIONES: Para cada punto, la respuesta “No” indica que se necesita una reparación o un nivel de reconstrucción. Puede obtener los costos estimados para este trabajo hablando con contratistas profesionales.

PREGUNTA	SÍ	NO	No estoy seguro	Notas
3. ¿La ADU está libre de daños o defectos estructurales significantes debido al deterioro, como por ejemplo paredes con inclinación o techos hundidos, que presentan peligros?				
4. ¿La ADU está libre de olor a gas en las alcantarillas?				
5. ¿La unidad está libre de cableado eléctrico expuesto?				
6. ¿Las habitaciones que se utilizan para dormir están libres de hornos de gas, calentadores de agua, estufas u otros aparatos a gas?				
7. ¿Hay un detector de humo en la unidad y en cada habitación?				
8. ¿Hay un detector de monóxido de carbono en la unidad?				
9. ¿Hay una salida directa de la unidad hacia el exterior?				

SECCIÓN C. REQUISITOS PARA OBTENER EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

IMPORTANTE: Plazo de cumplimiento de 5 años. Si bien debe corregir todos los incumplimientos que aparecen en la Sección B tan pronto como sea razonablemente posible, en cuanto a los puntos de la Sección C, puede comenzar a obtener su permiso de construcción O BIEN la ley estatal le permite solicitar a la Ciudad un plazo de 5 años. Consulte también la página 3.

Para obtener un permiso de construcción, se le exigirá que cumpla con los códigos de construcción correspondientes al año en que se construyó o se convirtió la unidad. Las siguientes preguntas no representan todos los códigos y los problemas que pueden aplicar a su unidad. Estos son solo ejemplos de problemas comunes. La inspección inicial generará un informe detallado del trabajo que se necesita para obtener un permiso de construcción. Si decide que no está preparado para proceder, puede solicitar el plazo de cinco años para el cumplimiento de estos códigos.

PREGUNTA	SÍ	NO	No estoy seguro	Notas
10. ¿La unidad tiene cimientos?				
11. ¿El techo está al menos a 7'6" (2.28 m) o al menos a 6'8" (2 m) en baños y armarios?				
12. ¿El techo, las paredes y los pisos están libres de orificios y cualquier filtración?				
13. ¿Hay un baño? O para una JADU*, ¿hay acceso a un baño?				
14. ¿Hay una ducha o una tina y una pileta con agua corriente caliente y fría? O para una JADU*, ¿hay acceso al baño principal de la casa?				
15. ¿Hay un extractor de aire o una ventana que funcione para ventilar el baño?				
16. ¿La unidad tiene su propio sistema de calefacción con un termostato?				
17. ¿La unidad tiene instalaciones para cocinar y un lavabo de cocina?				
18. ¿La unidad tiene una puerta exterior que tenga al menos 3' (0.9 m) de ancho y 6'8" (2 m) de altura?				
19. ¿Hay tomas de corriente e interruptores de luz que funcionan en todas las habitaciones?				

* ¿La ADU junior (JADU) es una habitación dentro de la casa principal o es un garaje adjunto convertido en una unidad de vivienda separada?

PREGUNTA	SÍ	NO	No estoy seguro	Notas
20. ¿El panel eléctrico que sirve a la unidad tiene una capacidad adecuada con los fusibles y disyuntores correspondientes?				
21. ¿El ocupante tiene acceso a los disyuntores de la ADU sin ingresar a la casa principal?				
22. Si se necesitan escaleras para acceder a la ADU, ¿hay pasamanos y protectores?				

SECCIÓN D. COMPRENDIENDO EL PROGRAMA

Para comprender cómo funciona el Programa de Amnistía para ADU, lea atentamente lo siguiente.

Conversación de elegibilidad. Después de completar la lista de verificación, llame al coordinador de Amnistía para hacerle preguntas y comprender mejor lo que podría implicar su proyecto. Llame al 408-535-7770. Con esta llamada no se establecen obligaciones. No se le pedirá su nombre ni su dirección, a menos que esté listo para programar una inspección inicial.

¿Cuáles son mis obligaciones? Una vez que el inspector externo de la Ciudad llegue a su propiedad para la inspección inicial, usted está obligado a tomar las medidas necesarias para legalizar su unidad. Para los puntos de la Sección B, debe corregir los incumplimientos tan pronto como sea razonablemente posible. Para los puntos de la Sección C, puede proceder a obtener su permiso O BIEN solicitar un plazo de cumplimiento de cinco años.

Plazo de cumplimiento de 5 años. Una vez que su unidad ilegal sea identificada por la Ciudad, usted debe legalizar la unidad de forma oportuna. Sin embargo, la ley estatal le permite solicitar a la Ciudad un plazo de cumplimiento de cinco años en los puntos descritos en la Sección C. Esto le permitirá tener cinco años antes de estar sujeto al cumplimiento para completar el proceso de legalización. No puede retrasar los puntos indicados en la Sección B.

Estimación de costos. Recomendamos enfáticamente que obtenga una cotización de un contratista con experiencia y autorizado para comprender los costos de hacer mejoras necesarias para legalizar la ADU.

Ahorros de más de \$10,000 en exenciones de tarifas para participantes calificados. Hasta enero de 2022, este programa proporciona asistencia sin multas sobre la legalización de su unidad. Si califica para la exención del impuesto comercial por dificultad financiera, es posible que también ahorre más de \$10,000 en tarifas (consulte la siguiente tabla). Encuentra la solicitud para la exención del impuesto comercial por dificultad financiera en la página web de Amnistía en www.sanjoseca.gov/ADUs.

Criterios para el impuesto comercial por dificultad financiera. Todos los arrendatarios residenciales deben registrarse para el impuesto comercial de la Ciudad, que es aproximadamente \$200 anualmente. Los propietarios de las ADU califican para la exención del impuesto comercial si:

- Los ingresos brutos anuales (ingresos de alquiler) son de \$24,980 o menos, O
- El ingreso bruto ajustado del propietario de la ADU es \$49,960 o menos

Ahorre dinero con las exenciones de Amnistía para ADU	Tamaño de la ADU	
	Menos de 750 pies cuadrados (70 m ²)	750 pies cuadrados y más
* Se exige una Prueba de impuesto comercial por dificultad financiera para calificar.		
a) Amnistía para todos los solicitantes; se exonera de la multa por construcción ilegal.	\$ 1,435	\$ 2,088
b) *Impuesto comercial anual aproximadamente:	200	200
c) *Permit Fee	5,900	5,900
Subtotal de ahorros	\$ 7,535	\$ 8,188
d) *Tarifa de impacto en el estacionamiento; \$1,700 a \$8,900 dependiendo de la ubicación de la propiedad.	\$1,700 a \$8,900	
e) Tarifa escolar; la ley estatal exonera esta tarifa a todas las unidades de menos de 750 pies cuadrados (70 m ²). La cantidad depende del distrito escolar en el cual está ubicada la propiedad.	la cantidad depende del distrito escolar	no disponible
Para buscar su Tarifa de Impacto en el Estacionamiento y su tarifa de la Escuela, consulte la página web de Amnistía para ADU en www.sanjoseca.gov/ADUs .		

PRÓXIMOS PASOS

Revise los pasos de la página 5 en el diagrama “Su camino hacia una ADU legalizada”.

¿PREGUNTAS?

Para obtener más información, visite la página web de Amnistía www.sanjoseca.gov/ADUs.

Por preguntas: Correo electrónico ADUAmnesty@sanjoseca.gov Teléfono: 408-535-7770

PROGRAMA DE AMNISTÍA PARA ADU

Su camino hacia una ADU legalizada



1. Complete la lista de verificación de autoevaluación

Use la lista de verificación para determinar si el Programa de Amnistía es adecuado para usted.

Encuentre los boletines, formularios e información indicados a continuación en la página web de Amnistía en: www.sanjoseca.gov/ADUs



2. Conversación de elegibilidad

Llame al coordinador de Amnistía al 408-535-7770 para tener una conversación sobre su proyecto. No le preguntaremos su nombre ni su dirección. Revise sus obligaciones y la opción del plazo de cumplimiento de 5 años con el coordinador.

Si está listo:

- Programe su inspección inicial.
- Complete la solicitud para la exención del impuesto comercial por dificultad financiera. Obtenga más información en la página web de Amnistía en www.sanjoseca.gov/ADUs.



3. Se realiza una inspección inicial

El inspector externo de la Ciudad examinará el espacio, tomará fotos y generará un informe que describa todo el trabajo requerido. Usted recibirá una copia del informe.



Después de la inspección, usted está obligado a arreglar los incumplimientos de los códigos básicos de salud y seguridad lo antes posible. También está obligado a legalizar la unidad y puede hacerlo en cinco años.



4. Contrate un diseñador profesional para crear los planos y un contratista para construir su proyecto

Los planos de construcción deben prepararse siguiendo las instrucciones que se encuentran en el Boletín 211, Requisitos del Plano de la ADU (ADU Building Plan Requirements).

CONSEJO: Presentar planos completos y adecuados es fundamental para obtener su permiso de construcción lo más rápido posible.



5. Programe la presentación de los planos

Llame al 408-535-7770 para programar una cita. Traiga:

- Planos de la construcción
- Formulario 310 Solicitud del permiso de construcción (Building Permit Application)
- Formulario 312 Declaración del propietario de la ADU (ADU Property Owner Declaration)
- Prueba de elegibilidad para la exención de la tasa del impuesto comercial.

Si está sujeto a alguna tarifa, esté listo para pagarla. Opciones de pago:

- Hacer cheque a la orden de "City of San José"
- Pagar con tarjeta de crédito en la ventanilla del Cajero del Ayuntamiento
- Pague en línea en www.sjpermits.org.



6. Permiso otorgado

Se le enviará un permiso aprobado a su dirección de correo electrónico. Luego puede retirar su permiso de construcción en el mostrador de Cumplimiento del código; 4.º piso del Ayuntamiento.



7. Proceda con la construcción y las inspecciones

Su contratista debe leer el Boletín 213 Lista de verificación de Inspección para las ADU (Inspection Checklist for ADUs) para obtener consejos sobre cómo evitar costosos errores de construcción comunes.

Su contratista también debe programar las inspecciones llamando al 408-535-7770.



¡Listo!

¡Su ADU está legalizada! ¡Felicitaciones!