



Hola!

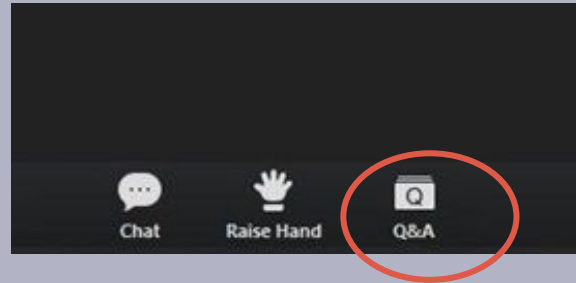
Bienvenido al seminario web

*Cómo construir y pagar por una
unidad de vivienda accesoria (ADU)*

17 de mayo 2022


Napa Sonoma ADU

Logistica de Zoom



Preguntas de la
audiencia

Renée J. Schomp

Directora

Napa Sonoma ADU Center

Contacto:

<https://napasonomaadu.org/stay-in-touch>

Teléfono:

707.804.8575



Alexis Navarro

Arquitecto & profesor
ANdesign

alexis@alexisnavarro.com
626.641.4822

ANdesign



Elizabeth Giron

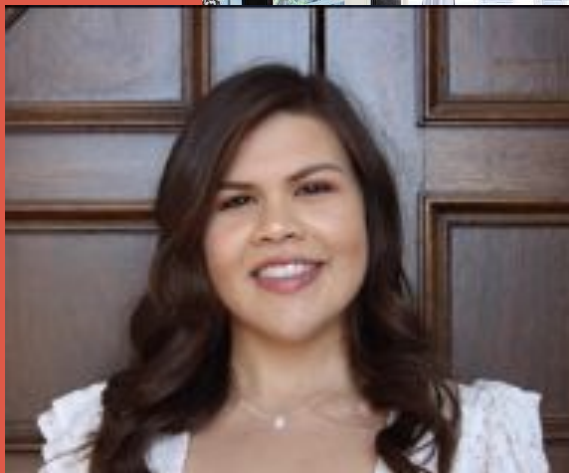
Oficial de préstamos hipotecarios,
Searchlight Lending

Elizabeth@searchlightlending.com

415.355.4121 (oficina)

415.827.5415 (mobile)

SearchLight
LENDING





Agenda

- Sobre Napa Sonoma ADU
- 101 de ADUs
- Consejos de diseño
- Como financiar su ADU
- Preguntas de la audiencia

Sobre el Centro ADU de Napa Sonoma

Somos una organización sin fines de lucro aquí para ayudar a los propietarios de viviendas de los condados de Napa y Sonoma a construir ADUs.





Napa Sonoma ADU Resources

- Calculadora ADU
- Reglas locales de ADU
- Herramienta de búsqueda de direcciones
- Libro de trabajo de ADU
- Historias y planos de planta
- Seminarios de web
- Registro de proveedores
- Boletín y redes sociales

Apoyo a los propietarios

- **Contacto:**
<https://napasonomaadu.org/stay-in-touch>
- **Teléfono:** 707.804.8575





Consultas de viabilidad

#1
Cuestionario

2
Preselección

#3
**Consulta de una
hora**

#4
**Informe de
viabilidad**

Regístrese en nuestro sitio web:
napasonomaadu.org/consultations

Programa de planes estándar ADU de Napa Sonoma



PARTE 1

ADUs 101



Tipos de unidades de vivienda accesorias



SEPARADA

estructura

independiente, como
una cabaña en el patio
trasero



APARTAMENTO

GARAJE

antigua plaza de
garaje reconvertida



ADJUNTA

comparte al menos
una pared con la
casa principal



ENCIMA DEL

GARAJE

unidad construida
encima del garaje



CONVERSIÓN DE INTERIORES

construido a partir de
un espacio convertido
existente (por ejemplo,
un ático o un sótano)

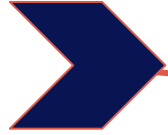


ADU JUNIOR

conversión interior
de no más de 500
pies cuadrados

Mapa de procesos de ADU

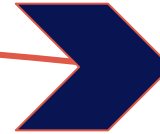
Pre-Desarrollo



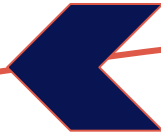
**Desarrollo de
diseño**



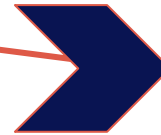
Permisos



Construcción



Mudarse!



PARTE 2

Inspiración de diseño



Northwest



West

North



Northeast

Southeast



South



East

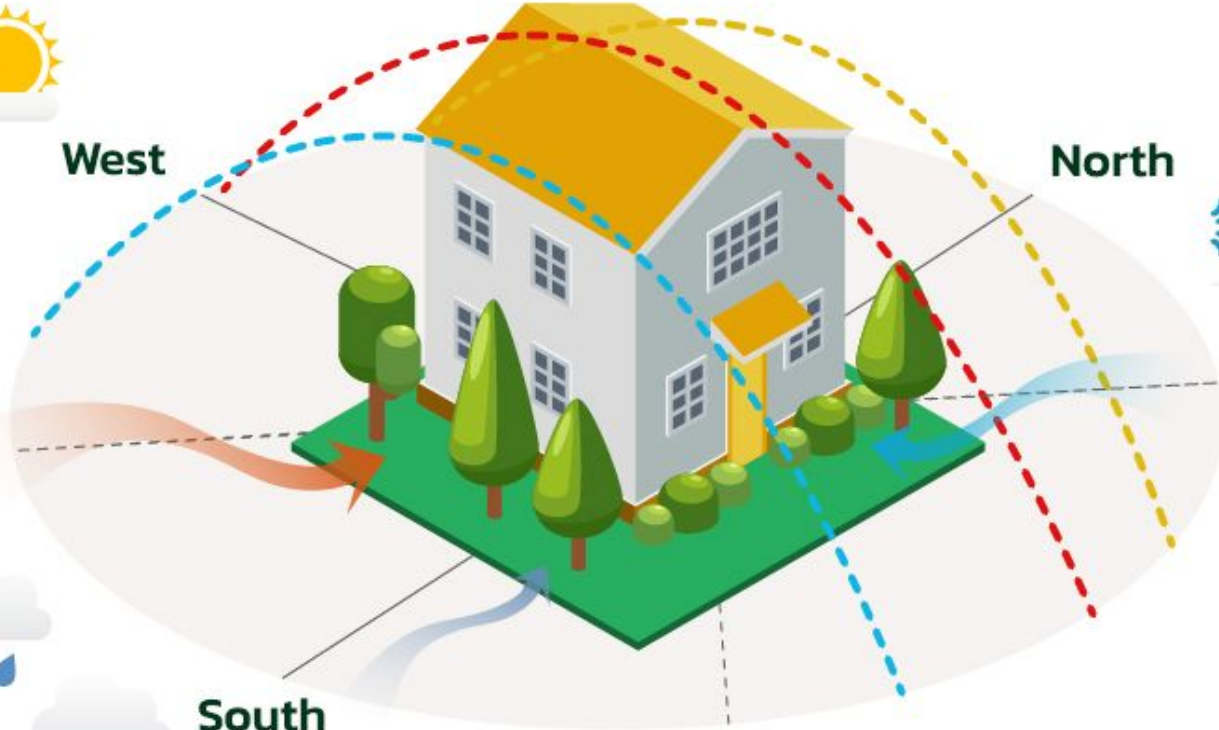












Photo courtesy of buildinganadu.com





Photo courtesy of Set
Visions Photography

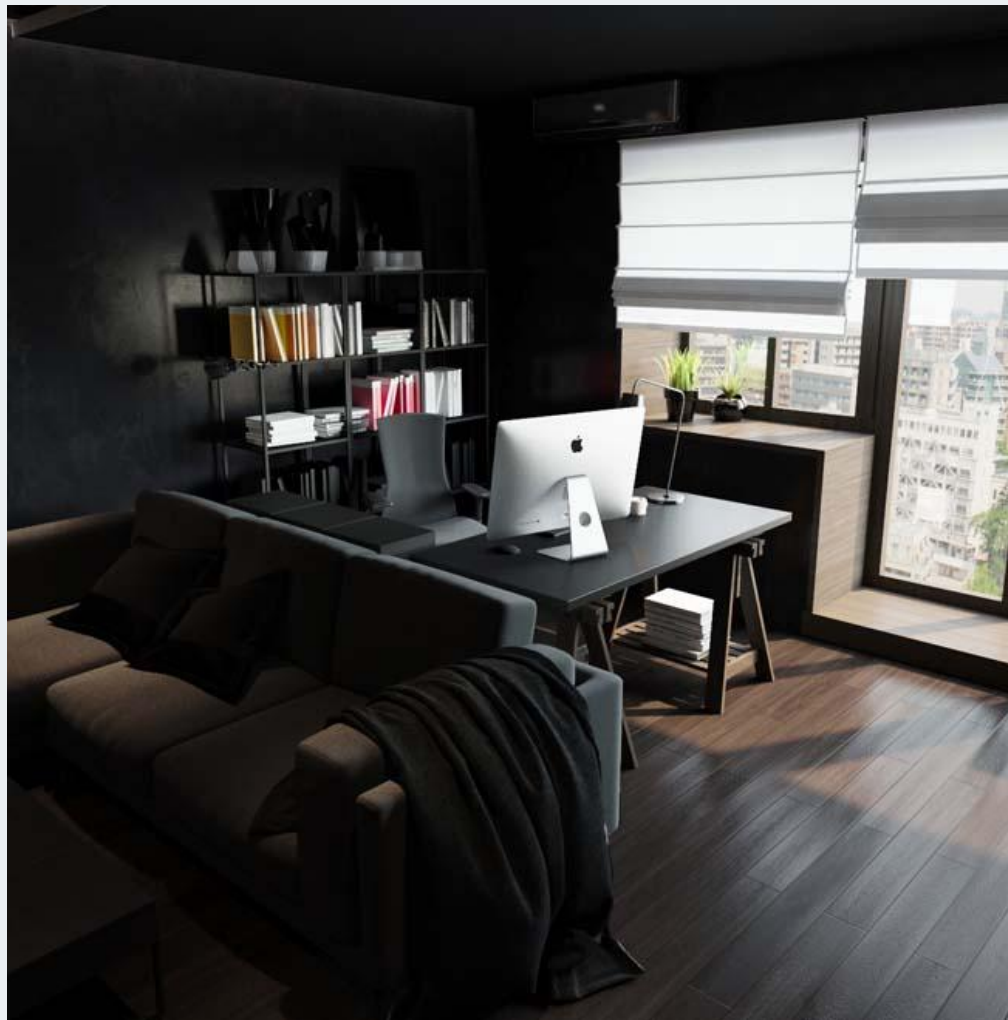






Photo courtesy of buildinganadu.com

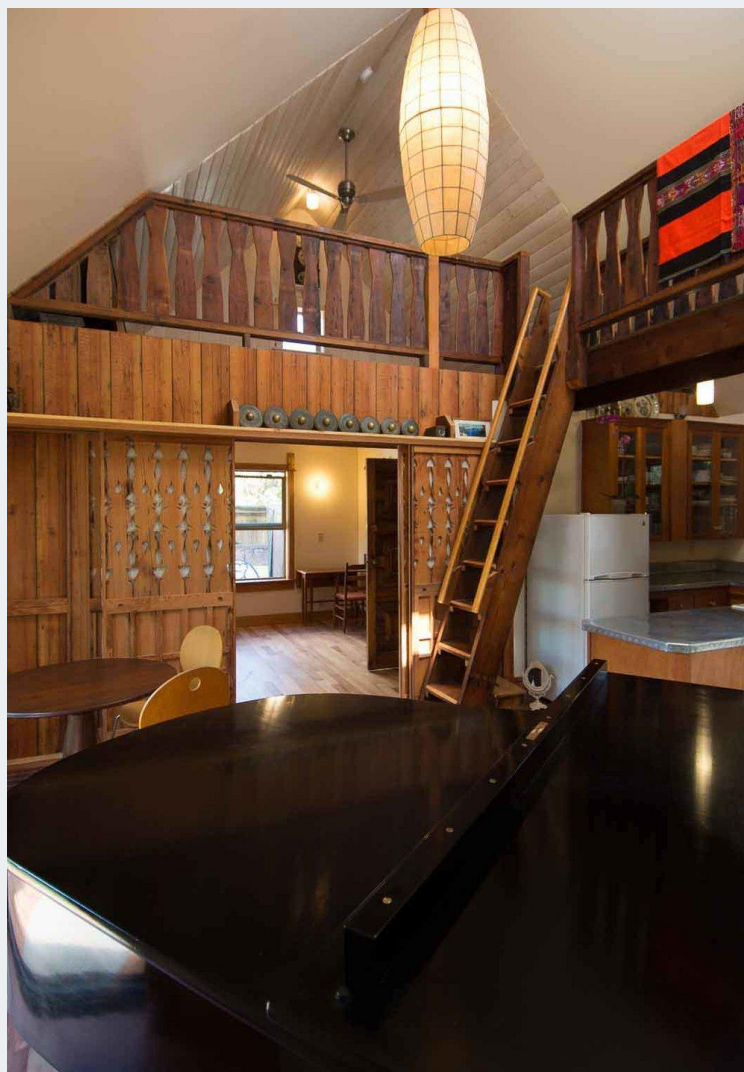


Photo courtesy of buildinganadu.com





Photo courtesy of buildinganadu.com



Photo courtesy of buildinganadu.com





Photo by Ellyce Moselle, Design Inspired Independence, Built McDunn ADU



Image of prefab unit from nonprofit Homes for California







AN design



1236

AN
esign



ANesign

24'-0"



22'-0"

FLOOR PLAN

2 Bedroom, 1 Bathroom - 528 sf.

Living Room	145 sf.
Kitchen	60 sf.
Bedroom # 1	97 sf.
Bedroom # 2	120 sf.
Bathroom	34 sf.



ANesign



ANesign



AN design



1238 1/4

ANesign



1238 1/2

238 1/4

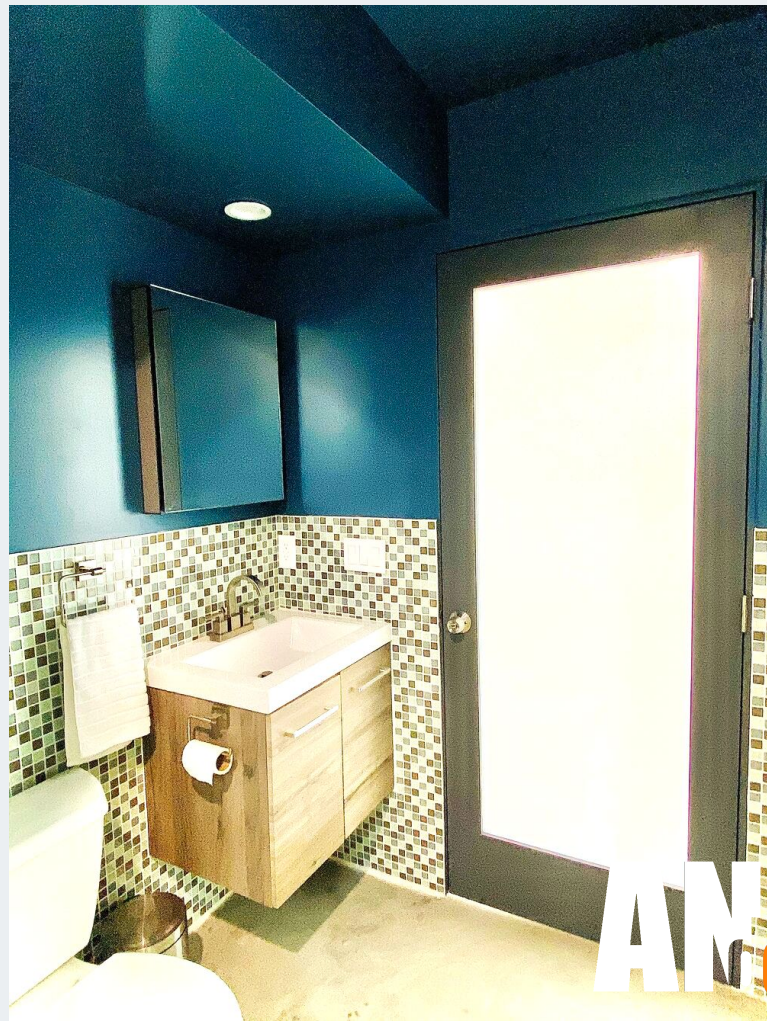
ANesign



ANesign



ANesign



ANesign

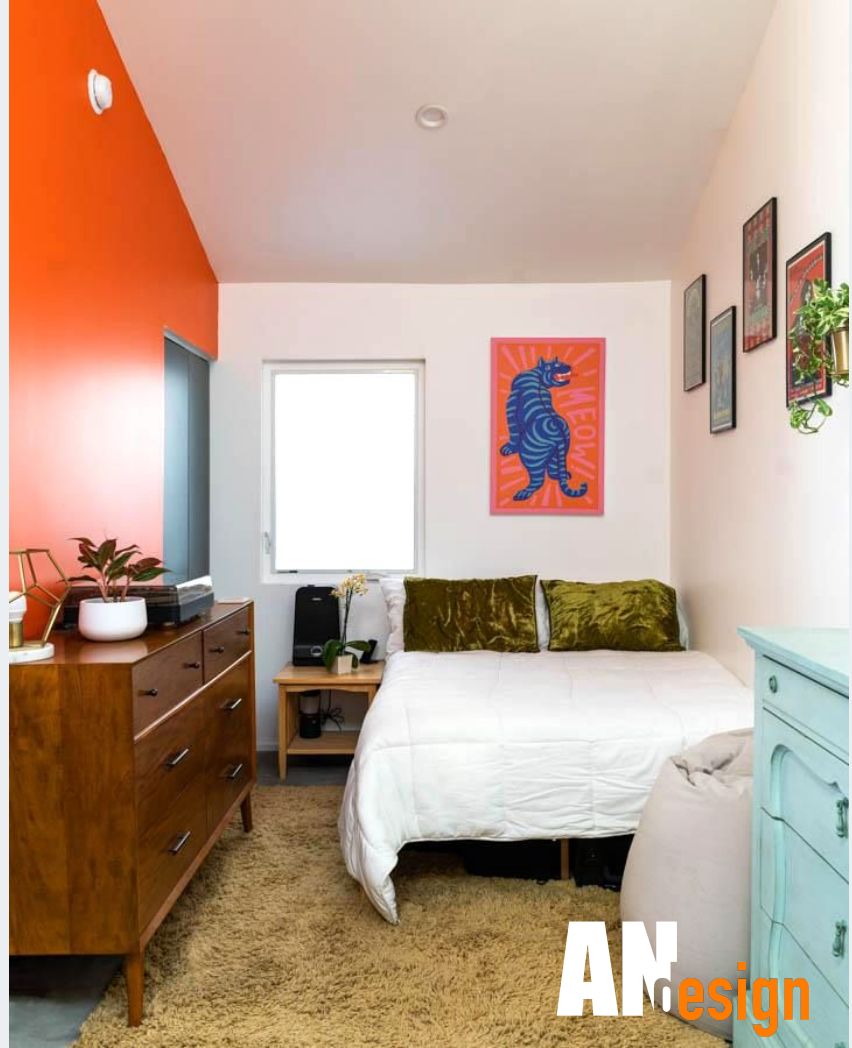


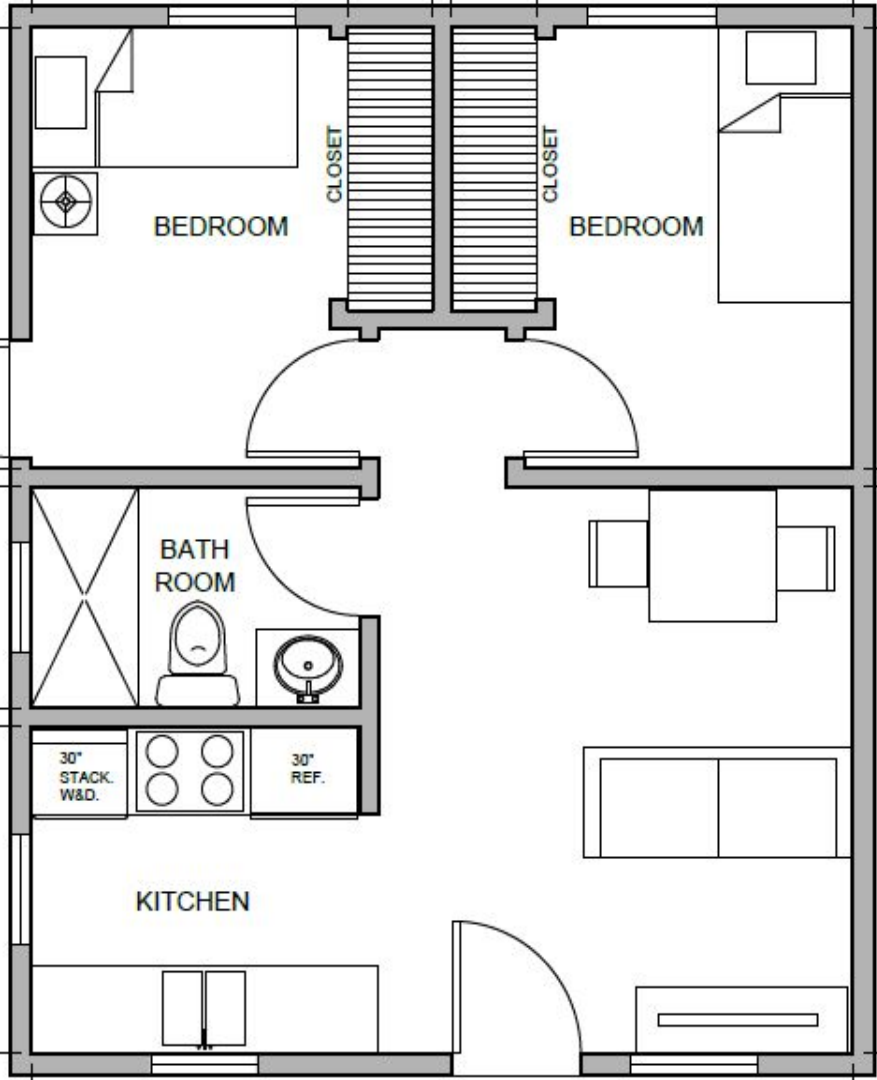
ANesig

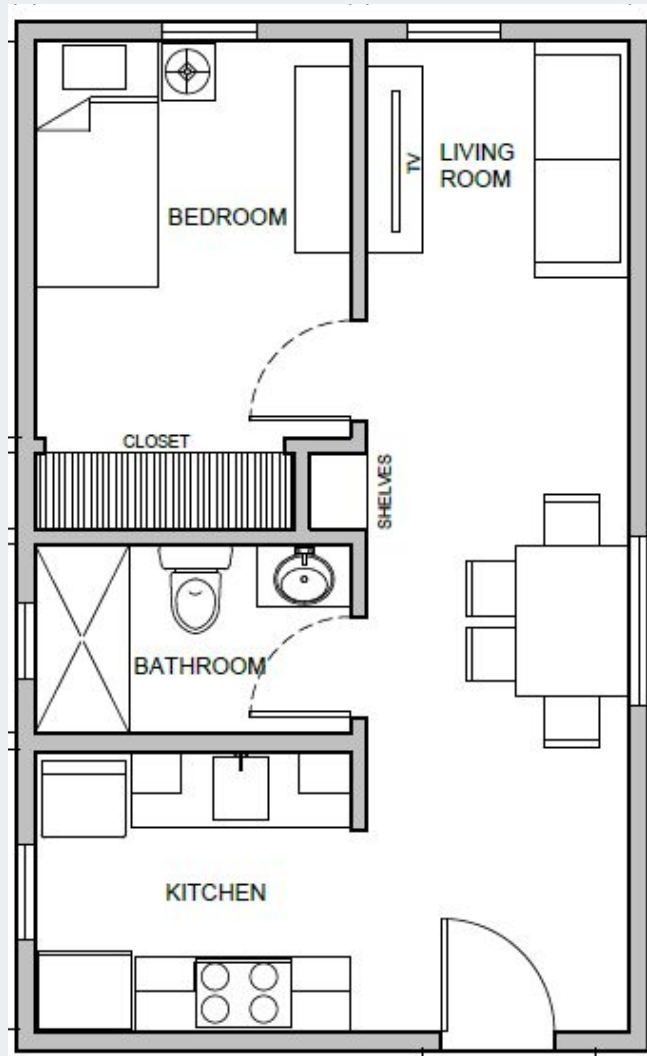
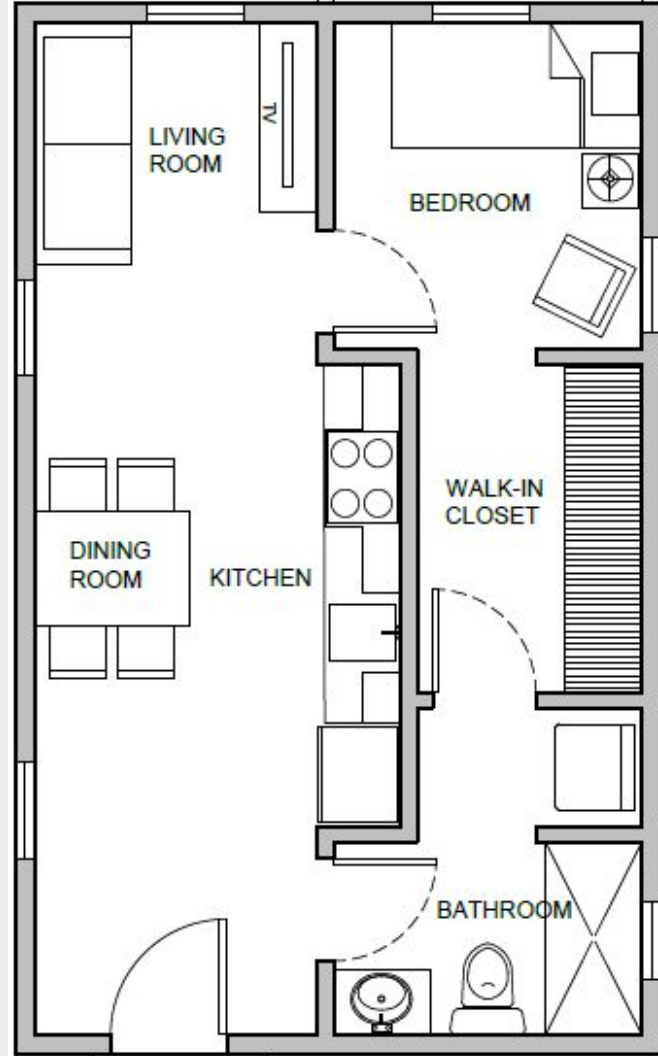




AN:esign







An Exploration of Light, Color & Space

Architectural Design Studio.

[Contact Us](#)



PARTE 3

Financiando sus unidades de vivienda accesorias



Where will your second unit be built?

Select City



Type of Construction



Conversion of Part of House

Taking existing living space, e.g. a basement or part of the house, and turning it into a second unit.



Garage Conversion

Taking an existing garage or pool house, and turning it into a second unit.



New Construction

New construction includes both attached and detached ADUs.



Modular

Modular/panelized are built partially or

Monthly Rent

\$---

Monthly Expenses

\$---



- \$--- Loan Payment
- \$--- Taxes
- \$--- Insurance
- \$--- Repairs

Construction Costs

Terminos Clave

- **Relación deuda-ingreso**
- **Credito**
- **Capital de vivienda / Valor de préstamo**



Cuatro categorías para financiar un ADU

Activos Existentes	Valor acumulado de la vivienda existente	Los Ingresos existentes	Productos Experimentales
<ul style="list-style-type: none">- Dinero Efectivo- 401(k) prestamo	<ul style="list-style-type: none">- refinanciación de hipotecas- segunda hipoteca- Una línea de crédito por valor liquido- Hipoteca revertida- Prestamo privado	<ul style="list-style-type: none">- préstamos de renovación- préstamo de construcción- préstamo personal	<ul style="list-style-type: none">- contrato de arrendamiento- Acuerdo de capital compartido

El financiamiento de la primera categoría

Opciones con capital de vivienda



Primera refinanciamiento de hipoteca

Obtener una nueva hipoteca para reemplazar su hipoteca existente

Ventajas

- Interes bajos, a veces los más bajos, disponibles.
- Si el interés de su hipoteca actual es alta, podría ahorrar dinero al reducir su interés.
- Fijar su tasa

Desventajas

- Idea menos prometedora si su interés de su hipoteca existente es más baja
- Todo su dinero viene en un pago
- Puede implicar más papeleo/atención que otras opciones

Agregue una nueva hipoteca además de su hipoteca existente

Ventajas

- Mantiene su interés actual si su hipoteca principal tiene un interés más baja que las que se ofrecen actualmente.
- Las tarifas pueden ser más bajas que el refinanciamiento.
- Fijar su tasa

Desventajas

- Idea menos prometedora si su interés de su hipoteca existente es más baja
- Hay que hacer otro pago mensual

HELOC

(Linea de credito con
garantia hipotecaria)

Pida prestado contra el valor neto de su casa, como una tarjeta de crédito

Ventajas

- No comienza a pagar intereses hasta que decide aprovechar su HELOC
- Puede dejar de aprovechar el HELOC cuando termine el proyecto; no tiene que preocuparse por pedir prestado demasiado
- Podría evitar pagar el capital hasta después de que se complete la ADU

Desventajas

- A veces tienen interés variables
- Su puede aprovechar para otros propósitos, por eso se necesita una fuerte disciplina

El financiamiento de la categoría 2

Opción con ingresos existentes



Un préstamo basado en el valor futuro de la vivienda

Ventajas

- Puede calificar según el valor futuro de ADU
- El banco no liberará los fondos hasta que el trabajo se complete a tiempo, lo cual es una protección adicional

Desventajas

- Las opciones anteriores con garantía hipotecaria tienen interés más bajas
- Hay un límite de tiempo en su proyecto
- Las valoraciones de ADU varían, por lo que esto podría no ser una buena opción para ADU/JADU de conversión interior



Préstamo de construcción ADU de Redwood Credit Union



Redwood
Credit Union

FOR ALL THAT YOU LOVE.

Redwood Credit Union préstamo de construcción

- Cuenta los ingresos de alquiler futuros de la ADU para la deuda a ingresos y El valor futuro de la ADU para el préstamo a valor

Amortización	Interes fijo por 20 años
Periodo de tiempo para sacar dinero	12 meses, con pagos de interés solamente
Interes	4.38%
Prestamo	Max 300,000



Redwood Credit Union®

Prestamo de renovacion

Una hipoteca especial que incluye dinero para reparaciones

Ventajas

- Préstamos a valores muy altos (mas de 95%)
- Puede comprar una propiedad y construir ADU con un préstamo.

Desventajas

- Los préstamos convencionales pueden tener interés más bajas
- Los préstamos para viviendas unifamiliares tienen un tope de \$970,000 en 2022 (pero varía según el condado).
- Hay un límite de tiempo en su proyecto

El financiamiento de la categoría 3

Productos Experimentales



Arrendamiento de terreno y capital compartido

Nuevos enfoques que aún no son comunes

Ventajas

- Puede calificar a los propietarios que no pueden acceder a otras opciones.
- No hay pagos mensuales

Desventajas

- No esta regulado!!
- Disponibilidad limitada
- Menos flexible que otras opciones
- Puede ser mas caro

**Guia financiera de
ADU a principios de
2021**



www.casitacoalition.org

Uniendolo todo: el menú de finanzas de ADU

	Ingreso Altos	Ingreso Bajo
Alto valor acumulado de la vivienda	1) refinanciación de efectivo	1) refinanciación de efectivo
	2) línea de crédito con garantía hipotecaria	2) contrato de arrendamiento de los terrenos
	3) Segunda hipoteca	3) línea de crédito con garantía hipotecaria
	4) préstamo de renovación	4) Prestamo privado
Bajo valor acumulado de la vivienda		5) Hipoteca revertida
	1) préstamo de construcción	1) Activos Existentes
	2) préstamos de renovación	2) préstamos de renovación (aves)
	3) Activos Existentes	3) prestamo de contruccion (RCU)
	4) 401 (k) prestamos	

Seminarios de web ADU

Regístrese para los próximos seminarios web y vea los seminarios web anteriores a pedido:
napasonomaadu.org/aduevents



Bajo demanda
Cómo crear una
solicitud de permiso
ADU

Bajo demanda
Todo lo que
necesita saber
sobre las ADU
prefabricadas

Más en el futuro!



Preguntas de la audiencia



**Estamos aquí para
ayudarte**

www.napasonomaadu.org

<https://napasonomaadu.org/stay-in-touch>

707.804.8575

Gracias a
nuestros
seguidores



COMMUNITY
FOUNDATION
SONOMA
COUNTY



...iY
gracias!

