



ADU | Kit de herramientas

2025

Una guía paso a paso de la alcaldía de Grand Junction para ayudar con el diseño y desarrollo de unidades de vivienda accesorias (ADU)

CONTENTS

- 3. Adus y solución de vivienda costable
- 4. ¿Qué es una ADU?
- 5. Tipos de ADUs
- 6. Costos y financiación
- 8. Programa de producción de unidades de vivienda adosadas
- 9. Permisos y aplicaciones

RECURSOS ADICIONALES

Puede acceder los recursos adicionales escaneando los códigos QR que se encuentran en la caja de herramientas.

- Calculadora de costos de ADU
- Inscríbete al taller de ADU
- Requisitos de las ADU
- Croquis del sitio
- Permiso de paso
- City of Grand Junction Estrategia de vivienda (adoptada en 2024)

Objetivos de La Kit De Herramientas

Este kit de herramientas ADU está destinado a apoyar a los miembros de la comunidad de Grand Junction en la construcción de su propia Unidad de Vivienda Adosada (ADU, por sus siglas en inglés). Fomentar el desarrollo de ADU en la ciudad de Grand Junction es una de las soluciones de vivienda asequible mencionadas en la estrategia de vivienda de la ciudad, que fue adoptada por el Concejo Municipal de GJ en octubre de 2021 y actualizada en 2024. Puede obtener más información sobre la conexión entre las ADU y la vivienda asequible en la siguiente página.

Cómo utilizar este kit de herramientas:

- 1 En este manual encontrará **información general** sobre los tipos de ADU, costos, financiación y el proceso de revisión del desarrollo de la ciudad de Grand Junction.
- 2 También hay **recursos adicionales** repartidos por todo el kit de herramientas a los que puede acceder escaneando un **código QR** con su móvilinteligente. Estos códigos QR aparecerán enmarcados en recuadros naranjas (véase el ejemplo a continuación) y le llevarán a documentos útiles en línea, como hojas de trabajo, listas de comprobación, aplicaciones y mucho más. **También puede encontrar las URL asociadas a cada uno de estos códigos en la contraportada del kit de herramientas.**



DESCARGO DE RESPONSABILIDAD: El contenido y los materiales que aquí se ofrecen tienen únicamente fines informativos y no deben interpretarse como asesoramiento jurídico, financiero, inmobiliario o profesional de otro tipo, ni como sustituto de la búsqueda de dicho asesoramiento profesional. La exactitud de toda la información, independientemente de la fuente, se considera fiable pero no garantizada; dicha información, incluidos los formularios emitidos por el gobierno, está sujeta a cambios y debe ser verificada personalmente a través de su investigación independiente y/o consulta con los profesionales adecuados.



¿Por qué las ADU son una parte importante de la solución de vivienda costeable?

Fomentar el desarrollo de ADUs es una de las Estrategias de Vivienda de la Ciudad, con el objetivo de "promover una variedad de tipos de vivienda que pueden proporcionar opciones de vivienda al tiempo que aumenta la densidad en los vecindarios nuevos y existentes." Las ADU son una forma de **vivienda costeable de origen natural (NOAH)**, dada su menor superficie y su capacidad para utilizar las infraestructuras existentes, como calles, agua y alcantarillado. Mientras que las comunidades se oponen a menudo al desarrollo denso y vertical en sus vecindarios como solución para la vivienda costeable, muchas comunidades están entusiasmadas con las ADU, ya que normalmente tienen un **impacto mínimo en el carácter de los vecindarios residenciales**. Grand Junction puede beneficiarse de múltiples maneras de fomentar el desarrollo de ADUs. Estas unidades más pequeñas ayudan a ampliar rápidamente el parque de viviendas - **especialmente si se utilizan como alquileres a largo plazo** - y también pueden dar a los propietarios la oportunidad de generar más riqueza de su propiedad.

¿A quién ayudan a alojar las ADU?

¡No todo el mundo necesita o quiere vivir en una casa enorme! Existe una importante demanda en Grand Junction de unidades más pequeñas, especialmente entre determinados miembros de nuestra comunidad.



Jóvenes profesionales



Personas mayores



Personas discapacitadas



Estudiantes universitarios



Enfermeras itinerantes



Estrategias de Vivienda
Ciudad de Grand Junction

Terminología común sobre vivienda costeable:

Ingreso medio de la zona (AMI) - El punto medio de la distribución de ingresos de una región. A menudo se hace referencia al AMI en porcentajes: puede oír frases como "60% del AMI" o "120% del AMI".

Accesibilidad económica de la vivienda - Cuando los hogares no pagan más del 30% de sus ingresos en gastos relacionados con la vivienda. Esta es una métrica de accesibilidad económica definida por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).

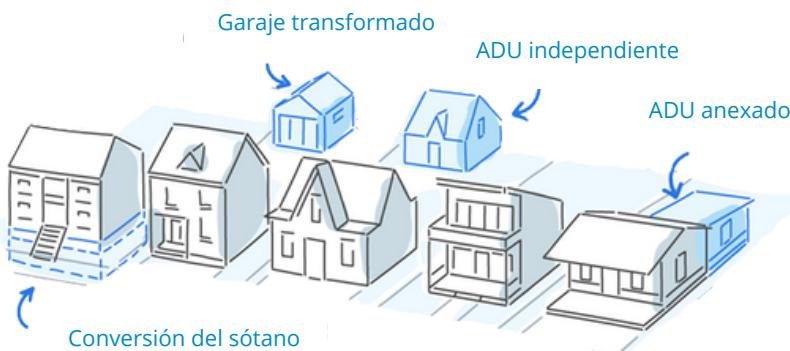
Viviendas costeables - Viviendas construidas específicamente para que sean costeables para hogares que ganan menos de un determinado AMI. En la ciudad de Grand Junction, la vivienda costeable se define como la vivienda para aquellos que ganan el 60% AMI o menos (si el alquiler) y el 80% o menos (si la compra de una casa). La vivienda costeable también se conoce a veces como "vivienda subvencionada".

Viviendas alcanzables - Viviendas costeables para hogares con ingresos en torno a la renta media de la zona (AMI), hasta 1400/oAMI.

Viviendas costeables de origen natural (NOAH) - Propiedades que son costeables de forma natural (sin ninguna subvención gubernamental) debido a su menor tamaño, edad avanzada, etc.

¿Qué es una ADU?

Una unidad de vivienda accesoria (ADU) es una unidad de vivienda secundaria a una unidad de vivienda principal. Las ADU adoptan muchas formas diferentes: pueden estar adosadas a la estructura principal, ser una estructura independiente o ser un espacio reconvertido dentro de la estructura principal (por ejemplo, un sótano o un ático reconvertido). Las ADU representan una parte considerable del parque de viviendas de muchas ciudades, y municipios de todo Estados Unidos han revisado recientemente sus leyes de zonificación para permitir más ADU.



ADUS EN GRAND JUNCTION

En el pasado, la construcción de ADUs en Grand Junction podía ser un reto; sin embargo, los recientes cambios en el código de zonificación y desarrollo han hecho que la viabilidad de la construcción sea mucho más fácil. Actualmente, el promedio de construcción de ADU en Grand Junction es de unas 18 unidades al año.

Además del papel que desempeñan las ADU como forma de vivienda accesoria de origen natural, la construcción de ADU tiene otras ventajas, entre las que se incluyen:

- **Generación de riqueza.** Las ADU pueden generar ingresos adicionales para los propietarios.
- **Amplía las opciones de vivienda.** En Grand Junction, las unidades más pequeñas son las más demandadas. Las ADU pueden ayudar a cubrir esa demanda, sobre todo en el caso de residentes mayores o familias unipersonales.
- **Menores costos de construcción y proceso de desarrollo más rápido.** En comparación con la construcción de viviendas unifamiliares o plurifamiliares, los costos de construcción y los procesos de desarrollo de las ADU pueden ser mucho más baratas y rápidas porque el terreno ya está disponible. Sin embargo, los costos finales pueden variar mucho en función de los acabados.

Un propietario de Grand Junction está construyendo una ADU de un dormitorio con oficina, baño completo, lavandería, despensa y concepto de vivienda abierta que planea alquilar a su madre, que se está trasladando para estar más cerca de la familia y ayudar con los gastos del cuidado de niños.

Tipos de ADUs

Determinar el tipo de ADU que funciona mejor para su propiedad dependerá de muchos factores, incluyendo el tamaño de su lote, el tamaño y el diseño de su casa existente, el tamaño y el tipo de la unidad que tiene la intención de construir, donde se encuentra su casa, y cuánto presupuesto tiene para gastar. A continuación se presentan algunas consideraciones clave para la construcción de diferentes tipos de ADU:



- Más económico para construir
- Puede convertir ático/sótana, o particionar parte de el hogar



- Puede construirse sobre un garaje existente o nuevo
- Añadir a una estructura existente requerirá la evaluación de los cimientos y los soportes



- Empezar de cero es la opción más flexible de construir
- Puede ser la opción más costosa, dependiendo en los materiales como utilidad y requisitos de desarrollo
- Permite modular las unidades fabricadas



- Gran opción para los lotes más pequeños
- Puede diseñarse para el primer o segundo piso, o adiciones al segundo piso
- Los costos varían considerablemente



¿Qué tamaño de ADU le conviene?



Pequeño: 300-400 pies cuadrados

- **Est. Costo del proyecto:** \$96,500 - \$133,750



Mediano: 600 - 700 pies cuadrados

- **Est. Costo del proyecto:** \$138,500 - \$163,500



Grande: 800-900 pies cuadrados

- **Est. Costo del proyecto:** \$154,750 - \$190,000
- **Est. Tiempo de construcción:** 3- 6 meses

*Las estimaciones de costos para construcciones nuevas se basan en el precio promedio proporcionado por dos constructores del condado Mesa en marzo de 2025.



Además, asegúrese de que su ADU cumple el **Código Residencial Internacional (IRC)**. Una rueda, por ejemplo, NO cumple el IRC y no puede considerarse una ADU.



Costos

Resumen de costos

El costo de las ADU varía mucho en función del tipo de ADU que se construya, la complejidad del diseño y los acabados. Existen dos categorías de costos asociados a la construcción de una ADU, que incluyen "costos duros" y "costos tenues". Más información sobre estos tipos de costos se puede encontrar a la derecha.

Para ayudarle a calcular sus costos potenciales, hemos creado una calculadora de costos de construcción de ADU que puede consultar utilizando el código QR/URL que aparece a continuación.

Escanee este código QR para descargar la calculadora de costos de ADU.

Calculadora de costos de ADU



Costos Duros

Los "costos duros" son los costos asociados a los materiales de construcción y la mano de obra necesarios para construir una ADU. Estos son a menudo los costos que los propietarios tendrán el mayor control sobre. Los "costos duros" también pueden incluir cualquier mejora necesaria en la propiedad en general, como arreglos en los cimientos de la vivienda principal o la ampliación de los servicios existentes. Es importante tener en cuenta que, si bien pueden parecer pequeñas partidas, los acabados como encimeras, lámparas, suelos, electrodomésticos, etc. pueden sumar y tener un gran impacto en el resultado final de su presupuesto ADU.

Costos Suaves

El dinero gastado en diseño, estudios, pruebas, permisos y tasas se consideran "costos tenues". (Más información sobre los permisos y las tasas se puede encontrar en el párrafo siguiente.) Los costos tenues son típicamente los costos que los propietarios tienen poco control sobre. Aunque no hay ningún requisito de que los propietarios de viviendas utilicen constructores, diseñadores o arquitectos en la construcción de una ADU, puede ser beneficioso para su proyecto y la planificación del sitio, especialmente si su sitio requiere más asistencia técnica, incluyendo la construcción de un muro de contención, mejoras en los cimientos, o asegurar que su edificio está a la altura de los códigos de construcción actuales.

Autorizaciones permisos y tasas

Las autorizaciones de planificación (emitidas por la ciudad de Grand Junction, tras una revisión por parte de la ciudad del uso del suelo, la zonificación y otras normativas pertinentes), así como los permisos de construcción (emitidos por el condado de Mesa) son necesarios antes de construir cualquier tipo de ADU. Más información sobre el proceso de obtención de estas autorizaciones/permisos se puede encontrar en las páginas 9-11 de estacaja de herramientas.

Las tarifas pueden suponer una parte significativa del costo final de la ADU y están predeterminadas por la ciudad, el condado y el proveedor de agua. Ayudan a pagar la infraestructura de la ciudad y servicios como bomberos, policía y transporte. Es importante tener en cuenta que muchas de estas tarifas deben ser pagadas antes de que una licencia de obras pueda ser emitida. Las tarifas se enumeran en la estimación de costos ADU, o puede encontrarlas en línea en los códigos QR en la página siguiente.

Financiación



¿Qué tasas hay que pagar para que se apruebe una autorización de planificación?*

(Nota: En el transcurso de su proyecto ADU, puede haber otras tasas que tendrá que pagar, además de las tasas que se enumeran a continuación).



Actualización de la tasa de autorización de planificación



Actualización de las tasas de impacto

Tenga en cuenta que las tarifas de impacto/planificación de la ciudad de Grand Junction se ajustan regularmente según la inflación.



Existen múltiples formas de financiar su proyecto de ADU. La mayoría de los propietarios utilizan una combinación de diferentes fuentes de financiación y reúnen fondos personales y financiación bancaria. Trabaje con su prestamista para las mejores opciones dada su situación financiera.



Primera hipoteca inicial - La mejor opción si existe una ADU al comprar una vivienda principal.



Obtención de préstamos sobre el valor de la propiedad (mediante una segunda hipoteca o una línea de crédito sobre el valor de la vivienda, HELOC) - el valor de la propiedad suele ser el mayor activo de muchos propietarios. HELOC puede proporcionar financiación de hasta el 80%-90% del valor de la propiedad y normalmente puede devolverse en 10-15 años.



Préstamos para renovaciones: ofrecen a los propietarios financiamiento para convertir o mejorar estructuras existentes, como garajes o sótanos, en ADU.



Refinanciación en efectivo - Se trata de una opción de refinanciación de una hipoteca inicial para propiedades con un patrimonio neto significativo. Esta opción suele permitir financiar hasta el 80% del valor de la propiedad.



Uso de activos personales - También puede utilizar sus ahorros personales o trabajar con amigos y familiares para reunir dinero en efectivo para la construcción.



El programa de producción de unidades de vivienda adosadas (ADU) se creó para incentivar y apoyar la construcción de ADU para alquileres a largo plazo.

El programa de producción de ADU de la Ciudad de Grand Junction proporciona incentivos para promover el desarrollo de ADU y aumentar la vivienda asequible en la comunidad. El nivel 1 cubre las tarifas de impacto para ADU a cambio de un compromiso de 5 años para que todas las unidades de la propiedad sean utilizadas como alquiler a largo plazo, mientras que el nivel 2 ofrece apoyo financiero adicional y la cobertura de las tarifas de impacto para propietarios ocupantes con **ingresos cualificados** que se comprometen a utilizar todas las unidades de la propiedad durante 7 años como un alquiler a largo plazo.

	Nivel 1	Nivel 2
Condiciones e incentivos del programa de producción de ADU	Promotores de ADU	Promotores de ADU de viviendas ocupadas por sus propietarios que reúnan los requisitos de ingresos
Compromiso de alquiler a largo plazo de 5 años	✓	
Compromiso de alquiler a largo plazo de 7 años		✓
Pago por capacidad de tráfico - PAGADO	✓	✓
Tarifa de inversión en planta de alcantarillado - PAGADA	✓	✓
Tarifa de impacto de parques - PAGADA	✓	✓
Tarifa de impacto de incendios - PAGADA	✓	✓
Tarifa de impacto de policía - PAGADA	✓	✓
Incentivo adicional		✓

"Llevábamos tiempo pensando en construir una ADU en nuestra propiedad, pero nos preocupaba el costo. El programa de producción de ADU hizo que la decisión fuera mucho más fácil. Nuestro constructor nos animó a participar, y el proceso fue sencillo. Ahora, estamos utilizando la ADU de un dormitorio y dos pisos como un alquiler a largo plazo para alguien que trabaja en la salud del comportamiento."

-Participante en el programa de producción de ADU.



Programa de producción de unidades de vivienda adosadas (ADU)

Permisos Y Solicitudes

Una vez que haya determinado que la construcción de una ADU que es adecuado para usted, consulte las siguientes páginas para obtener más información sobre los próximos pasos. Además de delinear el proceso de autorización de planificación, proporcionamos información sobre el código de zonificación y los requisitos de desarrollo y las personas/organizaciones importantes a tener en cuenta a medida que trabaja en su proyecto de ADU.



INSCRÍBASE en un próximo taller de ADU



Contactos importantes

La Ciudad de Grand Junction - Desarrollo Comunitario

Preguntas generales de planificación y codificación
comdev@gjcity.org | 970-244-1430

La Ciudad de Grand Junction - División de Vivienda

Preguntas sobre vivienda costeable, incentivos y talleres
housing@gjcity.org | 970-256-4801

Condado de Mesa - Departamento de Construcción

Preguntas generales sobre permisos de construcción y edificación
mccomdev@mesacounty.us | 970-244-1631

PASO 1

OPCIONAL: ASISTIR A UN TALLER DE ADU (ORGANIZADO POR LA CIUDAD DE GRAND JUNCTION)

Talleres ADU son trimestrales y son una oportunidad para escuchar acerca de la información sobre este kit de herramientas directamente al personal de Desarrollo de la Comunidad. Las personas clave familiarizadas con el proceso de planificación ADU estarán disponibles para responder a cualquier pregunta que pueda tener. Usted puede inscribirse para un taller ADU usando el código QR a la izquierda. Para obtener más información, correo electrónico housing@gjcity.org o llame al 970-256-4801

Mi taller/webinario está programado para:

Fecha/Hora _____

Ubicación _____

PASO 2

OPCIONAL: PROGRAMAR UNA REUNIÓN CON EL PERSONAL DE PLANIFICACIÓN

Los miembros de la comunidad interesados en construir una ADU tienen que con los Técnicos de Planificación de la Ciudad para hablar sobre su proyecto y prepararlos para solicitar la autorización de planificación.

Los Técnicos de Planificación pueden brindarle información personalizada sobre el sitio propuesto para su ADU. Si tiene preguntas generales sobre el proceso de planificación de la ADU, visite la ventanilla del Departamento de Planificación en el Ayuntamiento, ubicado en 250 N 5th St., envíe un correo electrónico a comdev@gjcity.org o llame al 970-244-1430.

Permisos y solicitudes (continuación)

PASO 3

REVISAR LOS REQUISITOS DE ADU LISTA DE CONTROL Y HOJAS DE BOSQUEJO DEL SITIO

Hemos creado una **lista de control de requisitos ADU**, así como una **hoja de trabajo de boceto del sitio ADU** (códigos QR a continuación), para ofrecer alguna orientación al solicitar una autorización de planificación ADU. Estas herramientas ayudarán a asegurar que su ADU propuesta cumpla con las normas de la alcaldía y que su boceto del sitio cumpla con los requisitos mínimos de presentación.



Escanee los siguientes códigos QR para obtener listas de comprobación, hojas de trabajo y el código de zonificación ADU de la ciudad de GJ.

Lista de comprobación de los requisitos de la ADU + hoja de cálculo del boceto del emplazamiento



**City of GJ
ADU Zoning Code Código de zonificación ADU de la ciudad de GJ**



PASO 4

PRESENTAR LA SOLICITUD ADU AL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO COMUNITARIO DE LA ALCADÍA DE GJ

¡Es hora de presentar su solicitud oficial de ADU al departamento de desarrollo comunitario de la ciudad! Usted puede recoger una versión impresa en el Concejo Municipal en la ventanilla de desarrollo de la comunidad, o puede encontrar la aplicación en línea escaneando el código QR en la página siguiente. Después de enviar su solicitud, su revisión demora de 2 a 3 semanas.

CÓDIGO ADU DE LA ALCADÍA DE GRAND JUNCTION (A PARTIR DE ENERO DE 2025)



Las ADU están permitidas en viviendas unifamiliares o bifamiliares (dúplex) y no se contabilizan en los requisitos de densidad.



Un lote con una unidad unifamiliar independiente o unidad de dos familias unidas por una pared común y situado en dos lotes separados puede tener dos ADU si uno de los ADU se adjunta a la unidad de vivienda principal. Los lotes con una unidad de vivienda de dos familias que comparten un solo lote no puede tener más de una ADU en el lote.



El diseño y la ubicación de la ADU deberán estar claramente subordinados a la estructura principal, y ubicados detrás de la estructura principal. Las ADU deben usar los retranqueos laterales de la estructura principal. En lotes de esquina, las ADU pueden usar los retranqueos de la estructura principal cuando la propiedad colinda con una carretera.



El ADU debe cumplir con todos los códigos de construcción y de incendio.



La ADU no debe superar los 900 pies cuadrados de espacio habitable. *NOTA: El espacio habitable NO incluye áreas tales como salas de equipos mecánicos, espacio no acondicionado, escaleras, etc.

¿Le interesan los incentivos del programa de producción de ADU? Solicítelo después de presentar su solicitud de ADU y recibir su número de autorización de planificación.

Permisos Y Solicitudes

continuación

PASO 5

REVISAR LOS PLANES Y RESPONDER A LAS OBSERVACIONES DEL PERSONAL EN CASO NECESARIO

Durante la revisión del desarrollo, el personal de Desarrollo Comunitario puede requerir cambios en su solicitud de ADU para cumplir con las normas. Si es necesario, revise su solicitud y devuélvala al Departamento de Desarrollo Comunitario.

PASO 6

CUESTIONES DE DESARROLLO COMUNITARIO AUTORIZACIÓN DE PLANIFICACIÓN

¡Felicitaciones! Despues de presentar su solicitud, hacer revisiones para asegurarse de que su ADU cumple con las normas de desarrollo, y pagar todas las tarifas necesarias, la alcaldía emitirá una autorización de planificación. Antes de comenzar la construcción, también necesitará un permiso de construcción del Condado de Mesa (ver Paso 7).

PASO 7

OBTENER EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DEL DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL CONDADO DE MESA

Póngase en contacto con el Departamento de Construcción del Condado de Mesa para obtener un permiso de construcción. Las tarifas del permiso de construcción dependen de las especificaciones de cada proyecto de ADU. Usted puede solicitar en línea en <https://www.mesacounty.us/building/>.

Si tiene preguntas, envíe un correo electrónico mccomdev@mesacounty.us o llame al **970-244-1631**



Autorización de
planificación de ADU.



Solicitud de
permiso ROW

PASO 8

SEGÚN SEA NECESARIO: OBTENER UN PERMISO DE OBRAS EN EL DERECHO DE PASO (ROW)

Si tiene que realizar obras en el interior de un derecho de paso, como la instalación de agua o alcantarillado, la plantación de árboles, etc., necesitará un permiso de construcción. -- se necesita un permiso de construcción. La solicitud para el permiso ROW se puede encontrar en el código QR anterior. Los derechos de paso públicos incluyen callejones, bordillos, desagües, vías públicas, aceras, servicios públicos, etc. El costo de este permiso es de \$60. Para preguntas, comuníquese con el Departamento de Ingeniería y Transporte al 970-256-4082.

Para más información sobre permisos de ROW, visite <https://www.gjcity.org/407/Manuals-Permits>



NOTA: Si está interesado en utilizar su ADU como aquiler a corto plazo (RPT), DEBE registrar su RPT con la alcaldía de Grand Junction y pagar las tasas asociadas. Más información en: <https://www.gjcity.org/379/Short-Term-Rentals>

QR Code URLs

Estrategias de vivienda de la ciudad de Grand Junction: <https://bit.ly/GJHousingStrategy>

Estimador de costos de ADU: <https://www.gjcity.org/DocumentCenter/View/9228/Hojas-de-Trabajo-de-ADU-ESP>

Tarifa de autorización de planificación actualizada: <https://bit.ly/ADUtoolkit>

Tarifa de impacto de desarrollo actualizadas: <https://www.gjcity.org/349/Development-Impact-Fees>

Inscripción en el taller ADU: <https://www.gjcity.org/ADU>

Lista de control de los requisitos de la ADU+ Hoja de cálculo del bosquejo del sitio:

<https://www.gjcity.org/DocumentCenter/View/9228/Hojas-de-Trabajo-de-ADU-ESP>

Código ADU de la ciudad de Grand Junction: <https://bit.ly/GJADUCode>

Solicitud de autorización urbanística de Grand Junction: <https://bit.ly/GJPlanningClearanceApp>

Solicitud de Permiso ROW: <https://www.gjcity.org/379/Short-Term-Rentals>

¿Preguntas?

Ciudad de Grand Junction - Desarrollo Comunitario

Planificación General y Código Preguntas

comdev@gjcity.org | 970-244-1430

Ciudad de Grand Junction - División de Vivienda

Preguntas sobre viviendas costeables, incentivos y talleres

housing@gjcity.org | 970-256-4081

Condado de Mesa - Departamento de Construcción

Preguntas generales sobre permisos de construcción y edificación

mccomdev@mesacounty.us | 970-244-1631