

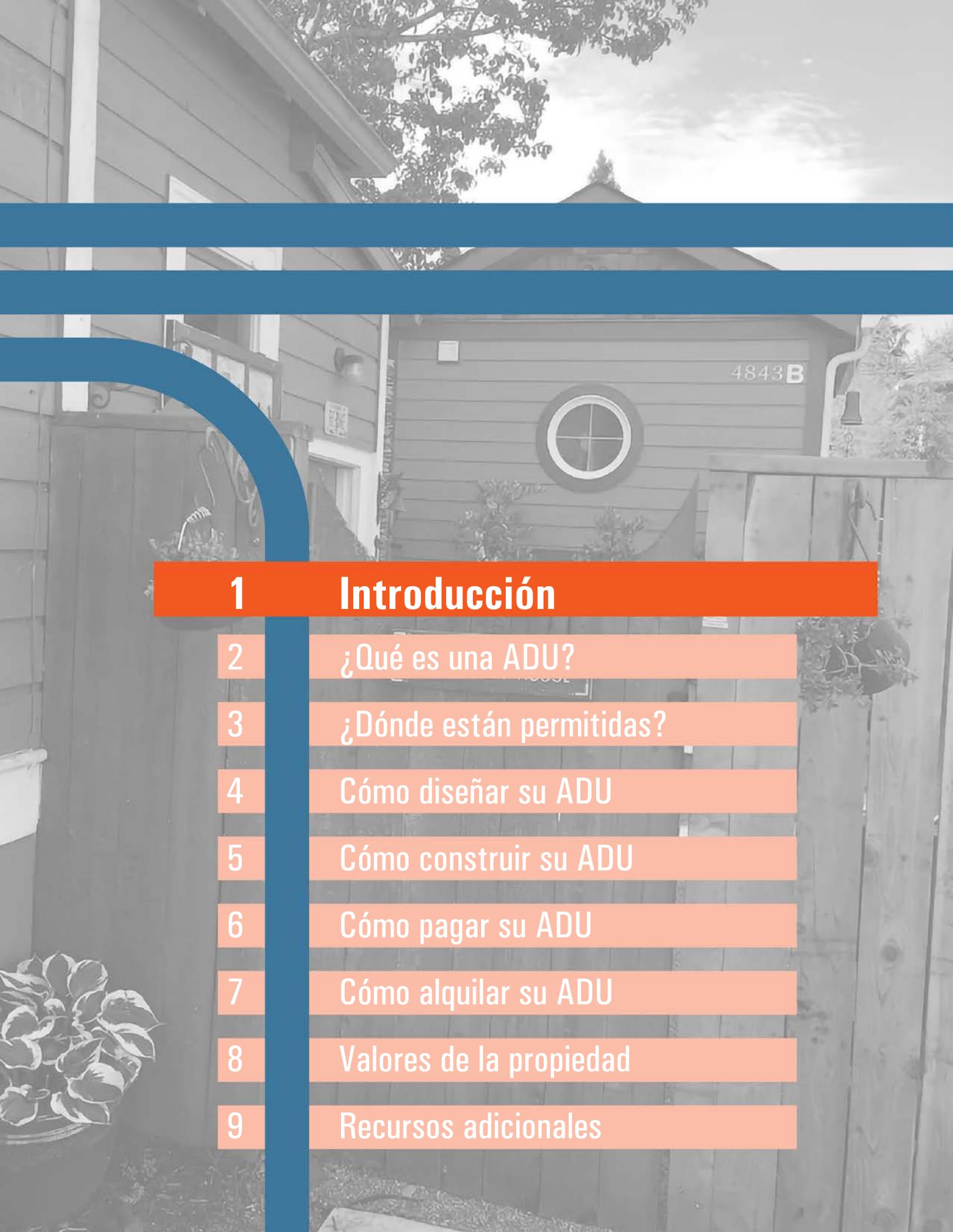
Guía de la unidad de vivienda accesoria (ADU) de la ciudad de Pasco



Esta página se ha dejado en blanco intencionalmente.

Contenido

1.	Introducción	1
1.1	Cómo usar esta guía	2
1.2	Propósito de la guía	2
1.3	Preguntas adicionales	2
2.	¿Qué es una ADU?	3
2.1	Definición	4
2.2	Beneficios de una ADU	6
3.	¿Dónde están permitidas?	7
4.	Cómo diseñar su ADU	10
4.1	Consulte a un profesional de diseño	11
4.2	Normas de desarrollo	11
4.3	Normas de diseño	12
4.4	Normas adicionales	18
5.	Cómo construir su ADU	20
5.1	Permisos y acuerdos necesarios	21
5.2	Plazo para la obtención de permisos	21
5.3	Requisitos de construcción	22
6.	Cómo pagar su ADU	23
6.1	Valor de la vivienda	24
6.2	Préstamo de construcción a corto plazo	24
6.3	Refinanciamiento hipotecario en efectivo	24
6.4	Hipoteca inversa	24
7.	Cómo alquilar su ADU	25
7.1	Selección de inquilino	26
7.2	Contrato de alquiler	26
7.3	No se permiten los alquileres a corto plazo	26
8.	Valores de la propiedad	27
9.	Recursos adicionales	29
9.1	Recursos de la ciudad	30
9.2	Recursos externos	30
9.3	Fuentes de imagen	30



1 Introducción

2 ¿Qué es una ADU?

3 ¿Dónde están permitidas?

4 Cómo diseñar su ADU

5 Cómo construir su ADU

6 Cómo pagar su ADU

7 Cómo alquilar su ADU

8 Valores de la propiedad

9 Recursos adicionales

1.1 Cómo usar esta guía

Este guía del usuario se produjo en 2023 para ayudar a los dueños de casa en la Ciudad del Pasco aplicar para ADUs en su propiedad. Hay 9 capítulos que cubren diferentes áreas, como información general, consejos de diseño, requisitos de construcción, y más. Esta no es la única ayuda disponible para el público. Hay recursos adicionales encontrado en el último capítulo, Recursos Adicionales, también hay información adicional en línea y con personal de la Ciudad de Pasco.

1.2 Propósito de la guía

En 2019, el Consejo municipal de la ciudad de Pasco ordenó al personal del Departamento de Desarrollo Comunitario y Económico (Community and Economic Development Department) buscar maneras de aumentar potencialmente la oferta de viviendas dentro de la ciudad. Esta iniciativa fue impulsada por un cambio en la Ley de Gestión del Crecimiento (Growth Management Act, GMA) del estado firmado por el gobernador (HB 1923); la nueva ley trata los problemas de oferta y asequibilidad de la vivienda en todo Washington. El estado creó un programa para aplicar los cambios y el personal de Pasco logró obtener una subvención a través de un proceso competitivo. El Departamento de Comercio del Estado (State Department of Commerce) otorgó la subvención a la ciudad, cubriendo los costos relacionados en la propuesta de cambios en el Código Municipal de Pasco (PMC) para fomentar la producción de más viviendas y una mayor variedad de tipos de vivienda.

A principios de 2022, después de un extenso proceso de participación pública que incluyó el trabajo voluntario hecho por la Comisión de Planificación de la Ciudad, el Consejo municipal de la ciudad de Pasco adoptó la Ordenanza 4575, que modifica las normas de zonificación de la ciudad.

La nueva normativa permite la construcción de ADU adjuntas o separadas en propiedades de uso residencial, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos (conocidos como normas de desarrollo). Esto aumenta efectivamente las densidades residenciales asignadas en todos los distritos de zonificación residencial, conservando al mismo tiempo la calidad y el carácter del vecindario.

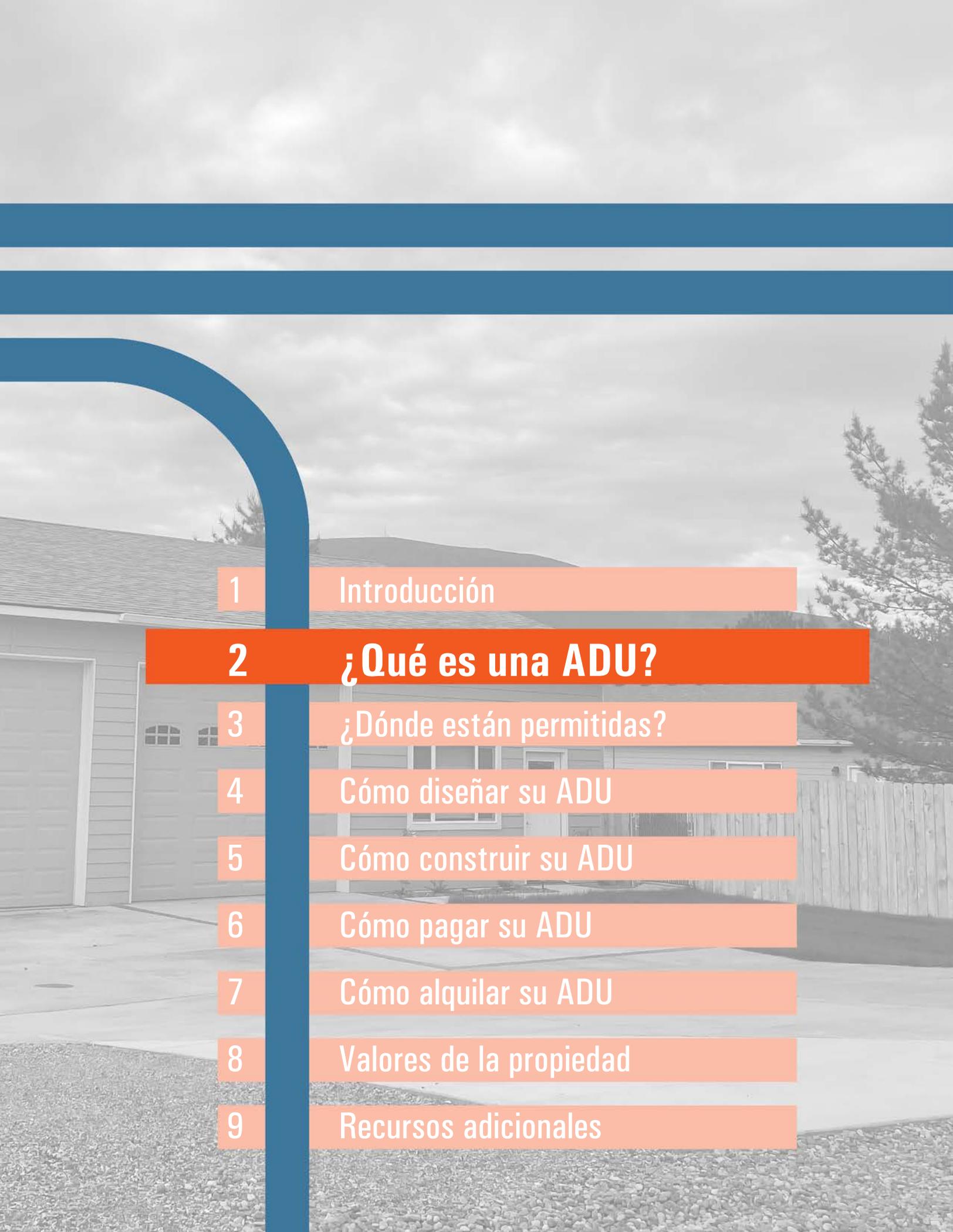
1.3 Preguntas adicionales

Para obtener más información, consulte el Apéndice 9.1: Recursos de la ciudad y Apéndice 9.2: Recursos externos.



NOTA:

- » Esta guía describe los requisitos generales del Código Municipal de Pasco (Pasco Municipal Code, PMC) pero no es un sustituto del PMC.
- » Los códigos de la ciudad se actualizan con frecuencia; póngase en contacto con la ciudad de Pasco para conocer las novedades y la normativa actualizada sobre las unidades de vivienda accesorias.



1 Introducción

2 ¿Qué es una ADU?

3 ¿Dónde están permitidas?

4 Cómo diseñar su ADU

5 Cómo construir su ADU

6 Cómo pagar su ADU

7 Cómo alquilar su ADU

8 Valores de la propiedad

9 Recursos adicionales

2.1 Definición

Según el Código Municipal de Pasco (PMC):

“Unidad de vivienda accesoria” es la unidad de vivienda adicional en un terreno con una unidad de vivienda unifamiliar principal.

Una unidad de vivienda accesoria es una unidad de vivienda independiente diseñada para uso residencial a largo plazo por una o más personas independientes de la unidad de vivienda principal, con instalaciones independientes como dormitorios, cocina y baños. Una unidad de vivienda accesoria puede estar adjunta o interna en la unidad de vivienda principal, o puede estar separada de la unidad de vivienda principal. Para los propósitos de este título, las unidades de vivienda accesorias internas son consideradas unidades de vivienda accesorias adjuntas (PMC 25.15.030).

Permitir el establecimiento de las ADU es una excelente forma de introducir nuevas unidades de vivienda en toda la ciudad. Aumentan la cantidad de viviendas de los vecindarios barrios existentes de manera gradual, se adapta al desarrollo existente y es menos intenso que las alternativas. Las ADU permiten un uso más eficiente de las casas y propiedades, usando con el uso de la infraestructura existente, además de proporcionar una mejor combinación de viviendas para responder a las necesidades cambiantes de las familias, las preferencias de vida y los hogares más pequeños.

NOTA:

- » Hay muchos términos para referirse a las ADU, como casita, cochera, casa para huéspedes, departamento, y más. Una “casita” puede ser una ADU siempre que sea “separada” del resto de la casa y tenga cocina. Algunos de estos términos solo se refieren a determinados tipos de ADU, como las unidades separadas.

Las casas rodantes o las cámperes no se consideran ADU según el Código Municipal de Pasco. Las “casas pequeñas”, si son sobre ruedas (una casa construida sobre un remolque con título de automóvil) tampoco son ADU.



Figura 1: Ejemplos de ADU

Las ADU por lo general se dividen en dos categorías: adjuntas (A-ADU) y separadas (D-ADU). Dentro de estas categorías hay varias subcategorías:

Adjuntas:

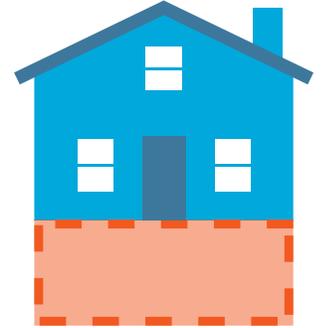
- Normas para adjuntas
- Interior (nivel de arriba)
- Interior (nivel más bajo, como espacio de sótano)
- Sobre el garaje (si el garaje está adjunto)
- Conversión del garaje (si el garaje está adjunto)



Normas para adjuntas



Interior (nivel de arriba)



Interior (nivel más bajo, como espacio de sótano)

Separadas:

- Normas para separadas
- Sobre el garaje (si el garaje está separado) o el almacén
- Conversión del garaje (si está separado) o el almacén¹

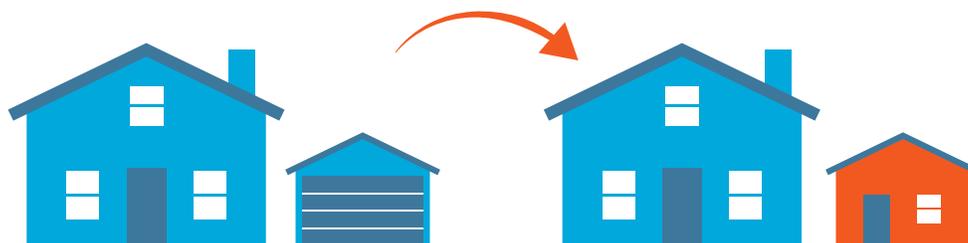
¹Cada vez que una bodega o garaje se convierte o se usa parcialmente para residentes, se debe cumplir con el reglamento de construcción.



Normas para separadas



Sobre el garaje



Conversión del garaje

¿Qué es una ADU?

Figura 2: Representan los distintos tipos de ADU, adjuntas y separadas

2.2 Beneficios de una ADU

Los dueños de las propiedades construyen ADU en sus lotes por varias razones, pero algunas de las más frecuentes son la obtención de ingresos con alquiler², la reducción de tamaño (mudarse a un espacio más pequeño y alquilar la casa más grande) y el alojamiento de familiares. Esto beneficia a toda la comunidad mediante la ampliación de las opciones de vivienda en todo Pasco.

Por lo general, las ADU ofrecen la oportunidad de tener unidades de vivienda más pequeñas o eficientes, lo que puede ahorrar costos. Como la oferta de casas en Washington y en los Estados Unidos ha superado la demanda debido al crecimiento, incluso un modesto aumento del número de unidades de casas puede ayudar a compensar el costo de las familias que desean establecerse o permanecer en Pasco para encontrar un hogar. También es una forma eficaz de compensar parte de la demanda continua de viviendas sin aumentar la expansión.

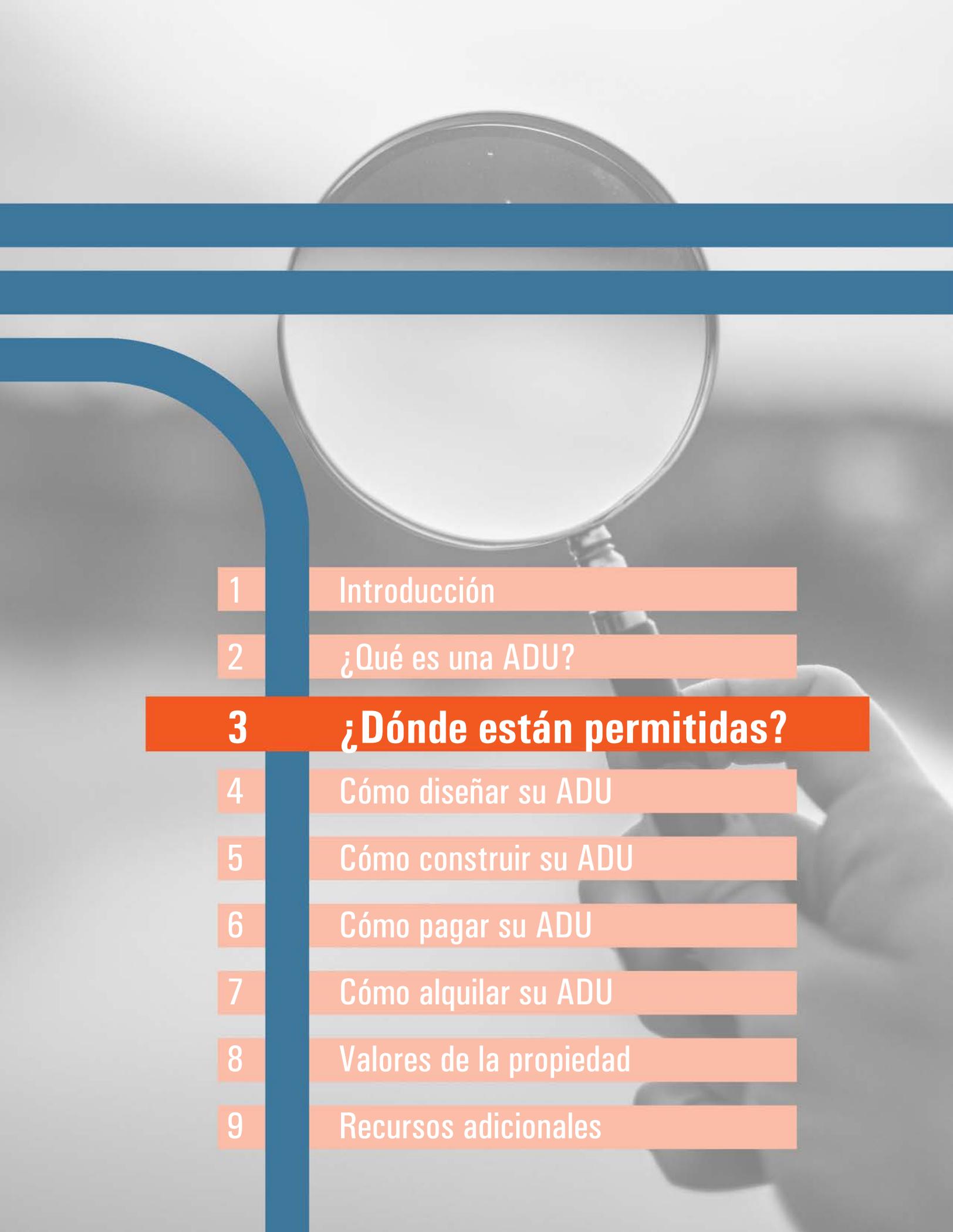
Además, las ADU cumplen una función pequeña pero poderosa en el cumplimiento de los metas y los objetivos señalados en múltiples planes locales y regionales. Estos incluyen, entre otros, el Plan Integral de la Ciudad de Pasco, el Plan Integral del Condado de Franklin y las pólizas de Planificación del Condado de Franklin.

²Los ingresos de los inquilinos serían de acuerdos de inquilinos regulares y no de inquilinos temporales (por ejemplo, Airbnb).



Figura 3: ADUs puede ofrecer flexibilidad para hogares de multigeneracionales incluidos adultos mayores





1 Introducción

2 ¿Qué es una ADU?

3 ¿Dónde están permitidas?

4 Cómo diseñar su ADU

5 Cómo construir su ADU

6 Cómo pagar su ADU

7 Cómo alquilar su ADU

8 Valores de la propiedad

9 Recursos adicionales

Se permiten ADU adjuntas y separadas en la mayoría de los distritos residenciales. A excepción del distrito RP (Parque Residencial). Consulte la tabla de abajo para ver una lista completa de las áreas de la ciudad de Pasco, y si se permite o no una ADU en esa área. También puede consultar la “Property Search tool” (Herramienta de búsqueda de propiedades), que se encuentra en los enlaces de Recursos de la Ciudad en el Apéndice. También puede visitar el Mapa de zonificación en línea.

NOTA:

- » Es responsabilidad del dueño de la propiedad verificar el área en la que se encuentra y si está permitida una ADU.
- » Los solicitantes interesados siempre pueden llamar a la oficina al (509) 545-3441 o enviar un correo electrónico a planning@pasco-wa.gov

Tabla 1: Distritos de zonificación de la ciudad de Pasco que permiten ADU

Nombre del área	Descripción	Aplicabilidad
R-1	Distrito residencial de baja densidad	Permitido
R-1-A	Distrito alternativo residencial de baja densidad	Permitido
R-1-A2	Distrito alternativo residencial de baja densidad	Permitido
R-2	Distrito residencial de densidad media	Permitido
R-3	Distrito residencial de densidad media	Permitido
R-4	Distrito residencial de alta densidad	Permitido
R-S-1	Distrito residencial suburbano de baja densidad	Permitido
R-S-12	Distrito residencial suburbano	Permitido
R-S-20	Distrito residencial suburbano	Permitido
R-T	Distrito residencial de transición	Permitido
BP	Distrito de parques empresariales	No está permitido
C-1	Distrito comercial minorista	No está permitido
C-2	Distrito central de negocios	No está permitido
N/A	Distrito central de negocios superpuesto	No está permitido
C-3	Distrito comercial general	No está permitido
C-R	Distrito comercial regional	No está permitido
I-1	Distrito industrial ligero	No está permitido
N/A	Distrito de superposición de corredor	No está permitido
I-2	Distrito industrial medio	No está permitido
I-3	Distrito industrial pesado	No está permitido
O	Distrito de oficinas	No está permitido
RP	Distrito de parques residenciales	No está permitido
WD	Distrito de desarrollo del borde costero	No está permitido

NOTA:

- » Muchas asociaciones de propietarios (HOA) prohíben o requieren la aprobación de ADU. Algunas propiedades también pueden tener convenios, condiciones o restricciones (CC&R) para regular aún más lo que se desarrolla. Es responsabilidad del solicitante investigar las posibles restricciones de la asociación de propietarios (HOA) o los convenios restrictivos.

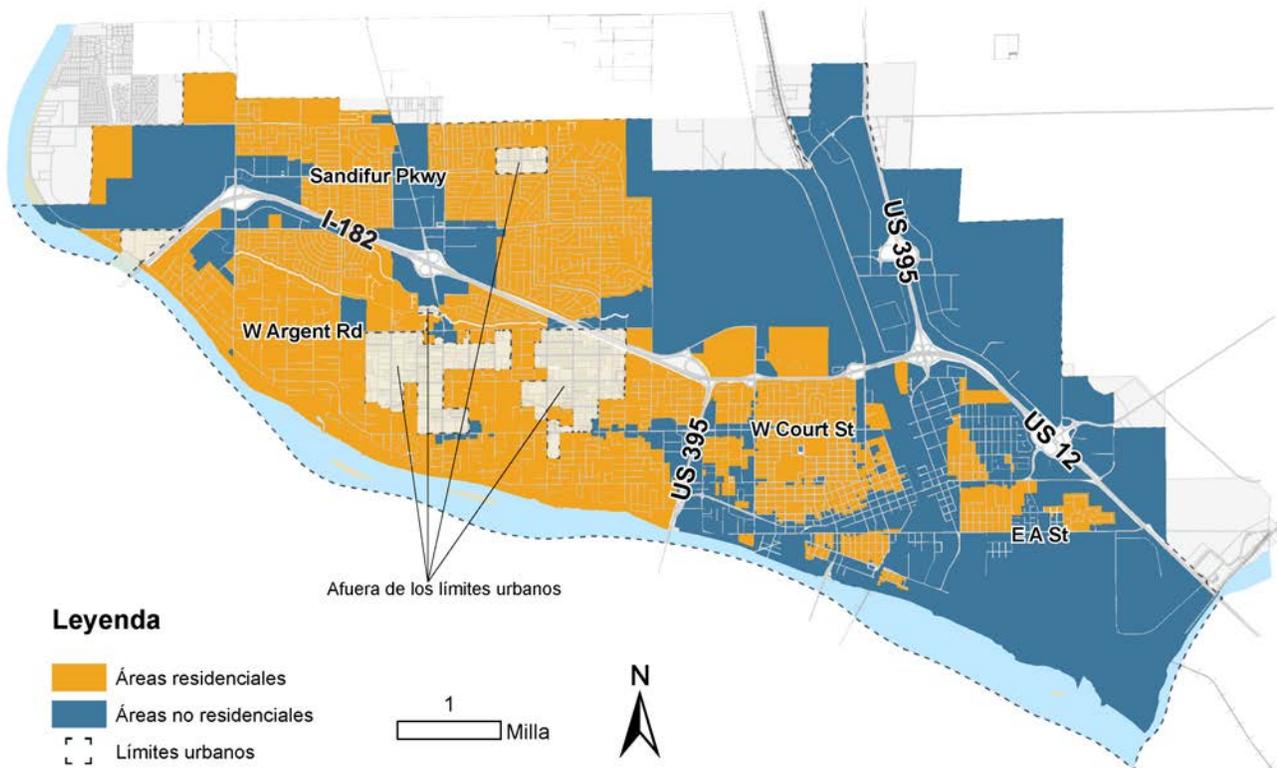


Figura 4: Mapa de áreas residenciales (amarillo/anaranjado), desde Septiembre de 2022



1 Introducción

2 ¿Qué es una ADU?

3 ¿Dónde están permitidas?

4 **Cómo diseñar su ADU**

5 Cómo construir su ADU

6 Cómo pagar su ADU

7 Cómo alquilar su ADU

8 Valores de la propiedad

9 Recursos adicionales

4.1 Consulte a un profesional de diseño

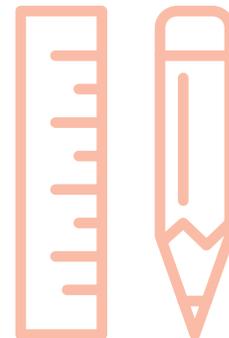
Le recomendamos altamente que consulte con un arquitecto para diseñar su ADU. Lo ideal sería contratar a uno con experiencia en el diseño de ADU. También podrán ayudarlo en el proceso de obtención de permisos. Si va a convertir un sótano de una casa existente en una ADU, tenga en cuenta el código de construcción y las condiciones de seguridad.

CONSEJO:

- » Considere el diseño y la escala de su barrio al diseñar su ADU. Compartir sus planes con los vecinos también puede aliviar la tensión potencial. De todos modos, los vecinos no están obligados a dar su permiso, y la desaprobación de los vecinos no impide necesariamente la concesión del permiso.

4.2 Normas de desarrollo

- Una ADU por parcela: se permite un máximo de una ADU adjunta o separada en cada parcela residencial que tenga una vivienda unifamiliar legalmente permitida y conforme.
- Densidad: las ADU están exentas de las limitaciones de densidad residencial del código de zonificación debido a su pequeño tamaño y baja ocupación.
- Ocupación y uso: la ADU se debe usar solo para fines residenciales a largo plazo. Los ocupantes deben vivir en la ADU durante más de 180 días al año. Esto se debe a que el propósito es proporcionar opciones de vivienda adicionales, no alquileres de vacaciones o cuartos de huéspedes.
- Estacionamiento: para ofrecer flexibilidad, no es necesario establecer ningún espacio adicional de estacionamiento fuera de la calle para su ADU para cumplir con los requisitos del código de zonificación. Es responsabilidad de usted y, dependiendo de la situación, determinar si necesita más estacionamientos fuera de la calle, o puede que no necesite un lugar para estacionar adicional si el ocupante no tiene auto. También puede haber un amplio estacionamiento en la calle o un espacio extra en la entrada de la casa principal.



4.3 Normas de diseño

El diseño general de la ADU tiene que ser complementario al diseño de la vivienda principal. Por ejemplo, los materiales de las paredes, los tipos de ventanas, las molduras de las puertas y las ventanas, los materiales del tejado y la inclinación de este deben ser compatibles.



Figura 5: Las ADU descritas anteriormente complementan el diseño de sus respectivas casas principales

Ubicación

- Las ADU adjuntas deben tener la misma estructura que una residencia unifamiliar individual (aunque adjunta).
- Las ADU separadas deben ser menos prominentes que la vivienda principal y mostrar que es un uso accesorio de la vivienda principal.

Tamaño máximo

1,000 pies cuadrados o el 55% del total de pies cuadrados de la vivienda principal, lo que sea menor.

Tamaño mínimo

Aunque no hay un tamaño mínimo de acuerdo con los requisitos de zonificación, la ADU debe cumplir con el mínimo de pies cuadrados para que sea habitable.

Altura de construcción máxima

25 pies o la altura de la vivienda principal, lo que sea menor.

Retrocesos para las ADU separadas de nueva construcción

- Los retrocesos se refieren a las distancias entre un edificio y el límite de la propiedad. En la zona subyacente del distrito se establecen los tamaños mínimos requeridos para el retroceso de las yardas laterales y traseras. Como las ADU son de naturaleza accesoria, deben estar detrás de la línea de construcción de la vivienda principal.
- La distancia mínima requerida entre la ADU y la vivienda principal es de diez pies.
- La distancia mínima requerida entre la ADU y otras estructuras (cobertizos, garajes, etc.) es de seis pies.

El ejemplo de abajo muestra los retrocesos aplicables (mostrados en amarillo anaranjado) para una vivienda principal (edificio azul). Observe que el edificio azul no puede invadir las áreas de retroceso. En algunas áreas residenciales, el retroceso trasero es igual a la altura de la vivienda principal como se muestra abajo. Consulte el Código Municipal de Pasco para conocer los retrocesos mínimos del distrito de zonificación para su propiedad.

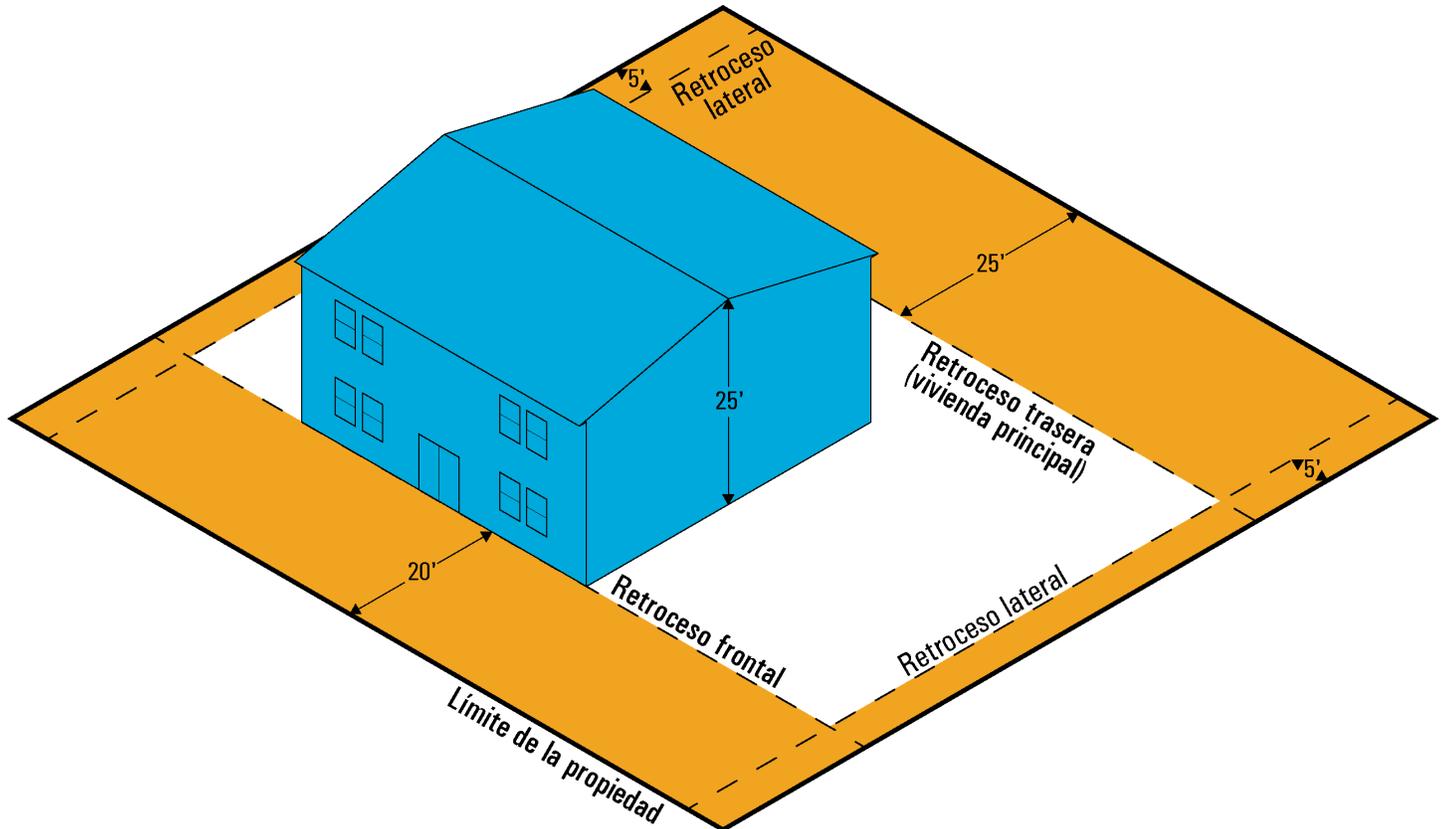


Figura 6: Retrocesos aplicables (mostrados en amarillo anaranjado) para una vivienda principal (edificio azul)

La Figura 7 muestra los retrocesos aplicables (mostrados en amarillo anaranjado) para una D-ADU (edificio rojo). Las ADU separadas (D-ADU) deben estar a diez pies de la vivienda principal y a seis pies de otras estructuras, como cobertizos, garajes, tiendas, etc., como se muestra en la Figura 8.

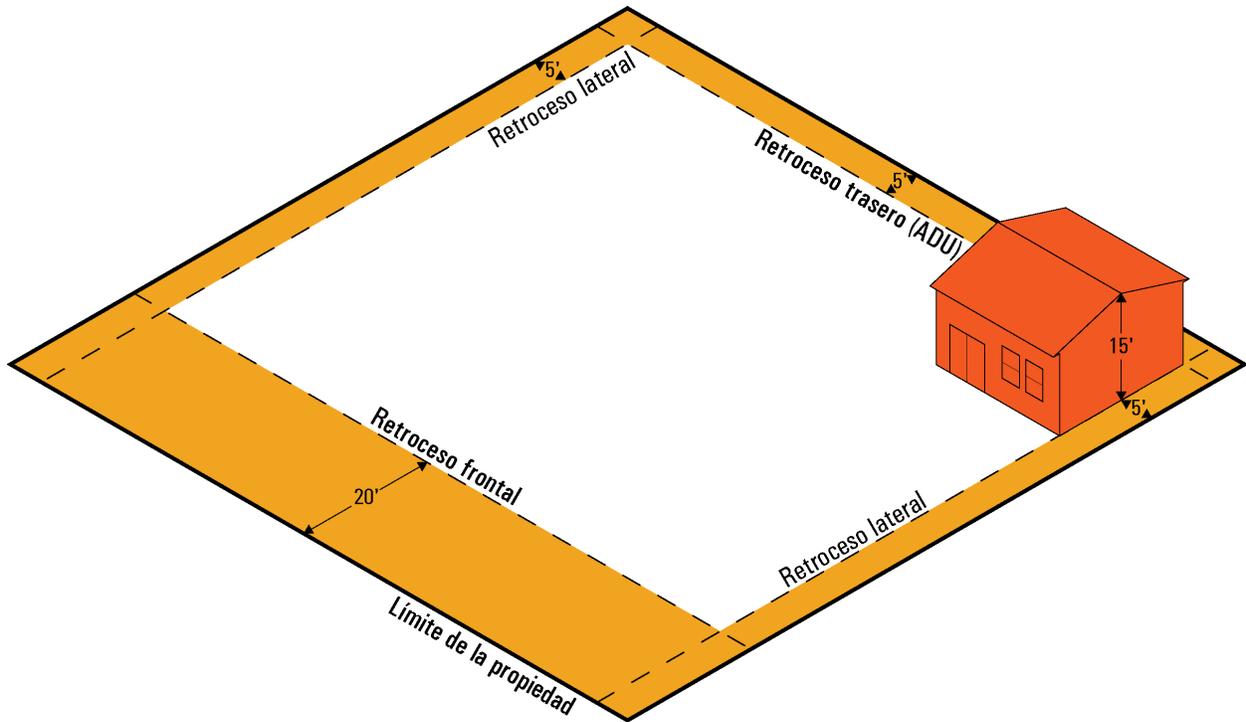


Figura 7: Retrocesos de una D-ADU

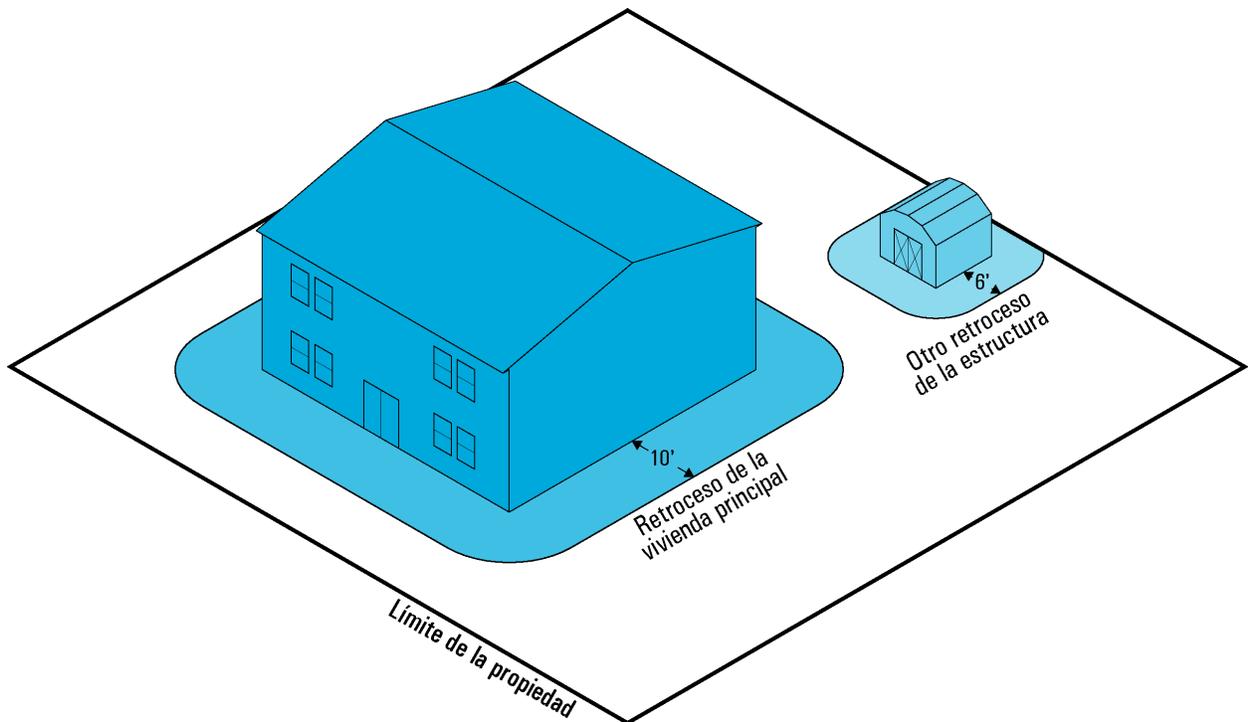


Figura 8: Retrocesos necesarios con respecto a otros edificios

Esta última figura hace referencia a todos los retrocesos.

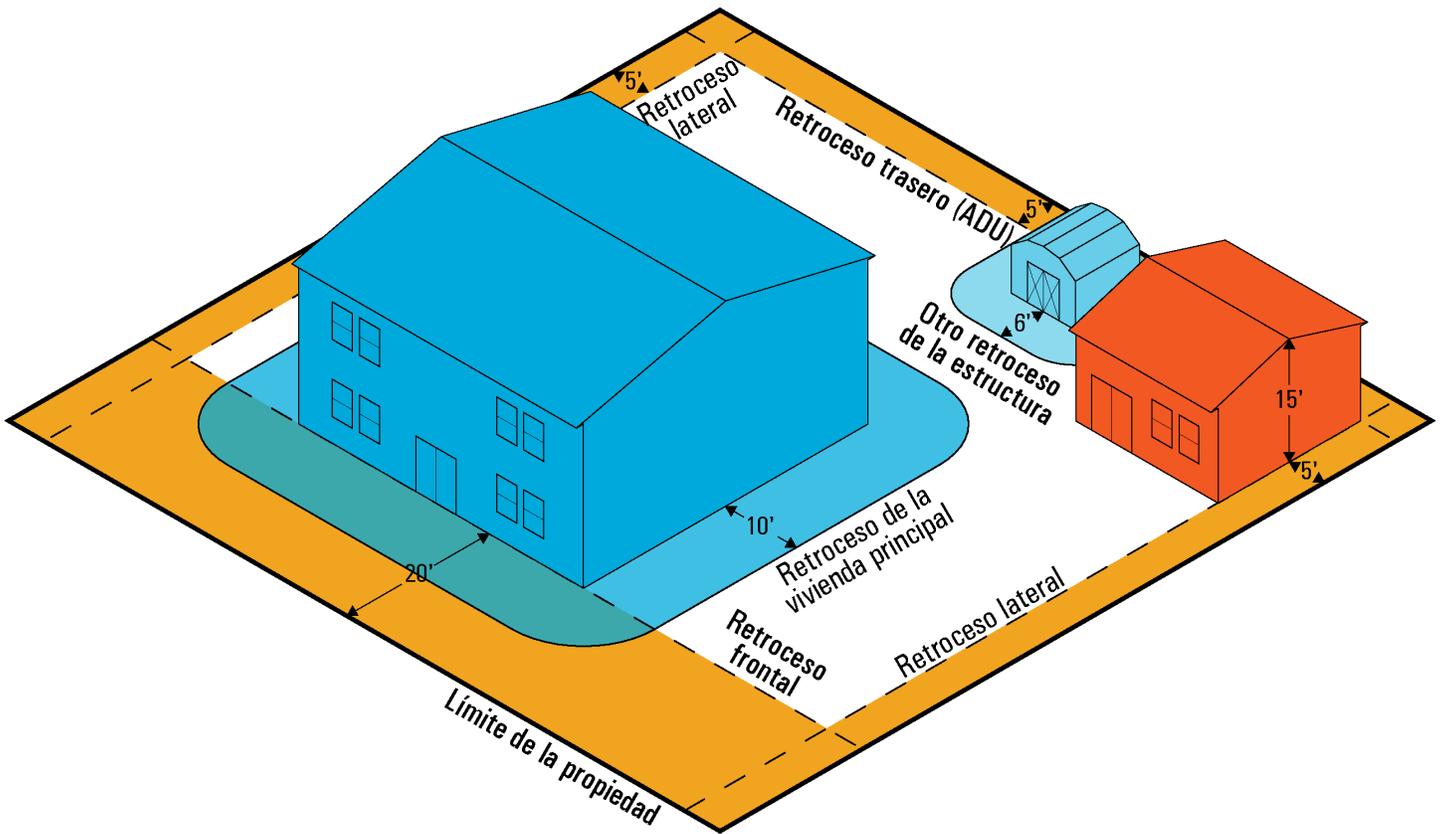


Figura 9: Ejemplo de todos los retrocesos necesarios

Cobertura máxima de la yarda patio trasera

La cobertura máxima de la yarda trasera es 60%. La ADU en esta figura cumple el máximo de cobertura de la yarda trasera.

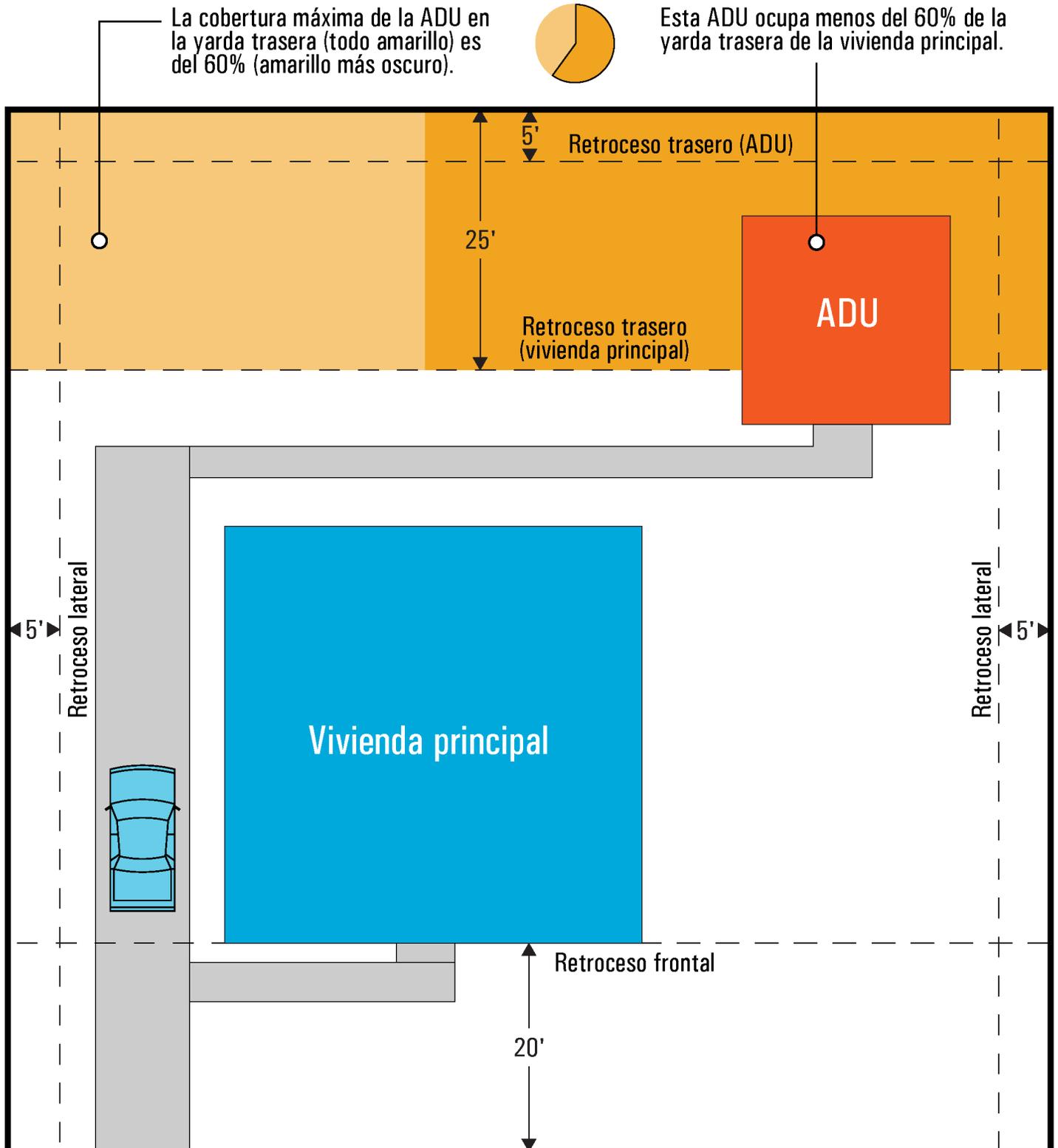


Figura 10: Ejemplo de cobertura máxima de la yarda trasera

Lugar de las entradas

La entrada de las ADU separadas no puede estar orientada hacia las propiedades adjuntas. Esto significa, por lo general, que la ADU separada estará orientada en la misma dirección que la vivienda principal.

- La entrada para una D-ADU debe estar al menos a 15 pies de la línea de propiedad lateral.
- Acabado exterior: los materiales del acabado exterior deben complementar visualmente el tipo, tamaño y colocación de los materiales de acabado exterior de la vivienda principal.

Inclinación del tejado

La inclinación del tejado de una ADU debe ser igual a la de la vivienda principal.



Figura 11: Mientras que los materiales de el exterior del el D-ADU complementar la casa principal, las inclinaciones del techo no son iguales



Figura 12: Este diagrama muestra la variedad de que puede tener un edificio

Ventanas

- Si la fachada de la ADU se ve desde la calle, sus ventanas deben coincidir con las de la vivienda principal en proporción y orientación.
- Las ventanas del segundo piso de la ADU dentro de diez pies de la línea de propiedad, deben construirse para reducir las vistas directas a la propiedad vecina. Algunos métodos son las ventanas de triforio y los vidrios semitransparentes, aprobados por el Departamento de Desarrollo Económico y Comunitario (Department of Community and Economic Development).

4.4 Normas adicionales

Incendio

- Diseño de separación: todas las ADU deben cumplir las distancias de separación requeridas por el Título 16 del PMC (código de construcción).
- Aspersores: se requiere un sistema de aspersores contra incendios para cualquier ADU que exceda la distancia máxima permitida a una boca de incendio, pero esto es solo una opción hasta el 150% de la distancia máxima. Basándose en el flujo de agua contra incendios mínimo permitido de 1,750 gpm, el espacio promedio entre la boca de incendio es de 500 pies, por lo que un sistema de aspersores contra incendios aprobado podría aumentar la distancia máxima a 750 pies (2018 IFC, Tabla C102.1). Según las medidas, la distancia debe ser desde la boca de incendio hasta el punto más alejado de la estructura, no mayor que 250 pies (2018 IFC, C103.1).



Servicios públicos

- Las líneas de servicios públicos y las superficies impermeables (pavimento, piscinas, áreas cubiertas) se deben incluir en los documentos de planificación del sitio.
- Se puede requerir el restablecimiento de los servicios públicos nuevos o mejorados, lo que puede incluir modificaciones en el acceso a la entrada o a la acera.
- Se construirán y autorizarán los servicios de drenaje sanitario y de aguas superficiales como se exige en las normas de la ciudad de Pasco.



Figura 13: Ejemplos de ventanas de triforio y de vidrios semitransparentes

Accesos y pasillos

- Se debe proporcionar un pasillo separado para todas las ADU separadas y tener un mínimo de tres pies de ancho y hecho de un material aprobado.
- Los pasillos se deben instalar con un material aprobado y se pueden usar como camino de entrada o pasillo compartido.
- Consulte las normas y especificaciones municipales cuando corresponda.

Dirección

Las ADU deben tener una dirección que sea visible desde la calle pública donde se encuentra la vivienda principal. La ADU debe tener un poste de dirección en la calle pública.

Legalización de viviendas accesorias no conformes

- Las ADU existentes antes del 24 de enero de 2022 (la adopción de la Ordenanza 4575), no establecidas legalmente en el momento de la construcción, pueden declararse legales si el dueño de la propiedad solicita un permiso de construcción de ADU y cumple con los requisitos mínimos de construcción del Título 16 del PMC (edificios y construcción) y el Capítulo 25.161 del PMC (unidades de vivienda accesorias).
- Las ADU legalmente establecidas antes de la adopción de la Ordenanza 4575 se consideran estructuras legales no conformes sujetas al Capítulo 25.170 del PMC (usos no conformes).

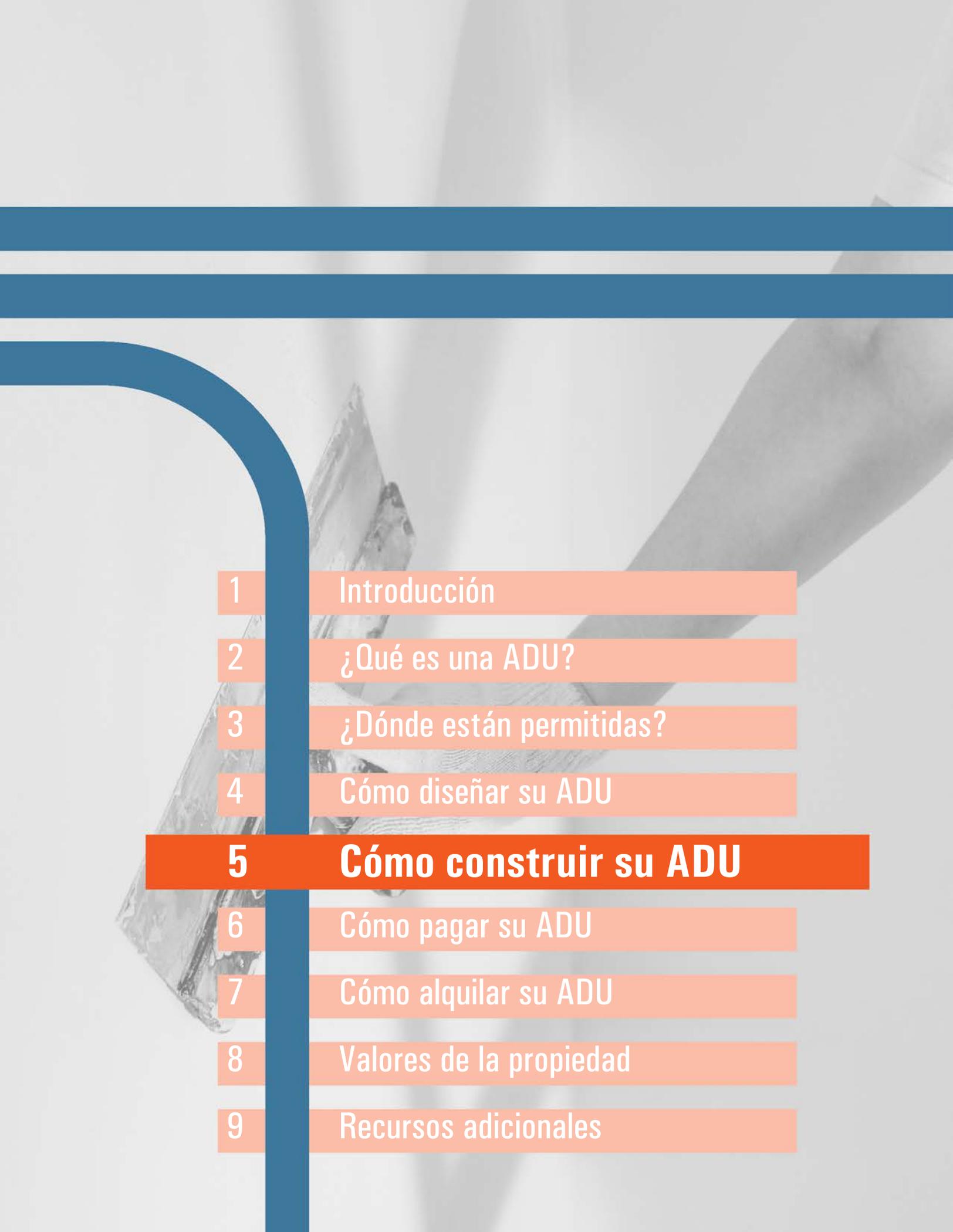
ADU sin vivienda principal

Si se daña una casa o es necesario quitarla de un lote, una ADU separada puede permanecer en un lote o parcela donde no exista un edificio principal. Cuando una propiedad con una vivienda unifamiliar existente y una ADU se subdivide teniendo como resultado una ADU en una propiedad separada, entonces:

- La ADU deberá convertirse en una vivienda unifamiliar que cumpla con todos los requisitos de las viviendas unifamiliares, o;
- Se deben presentar permisos para la construcción de una nueva vivienda unifamiliar en el sitio donde existe la ADU. Se debe obtener el permiso antes de la construcción.

Normas adicionales para las ADU adjuntas

- Las ADU adjuntas requieren una separación contra incendios que cumpla con las normas del Título 16 del PMC (código de construcción).
- Los solicitantes pueden considerar las siguientes alternativas si la documentación cumple con los tres criterios indicados abajo según las enmiendas del Estado de Washington al IRC:
 1. La ADU se construye dentro de una vivienda existente. La unidad debe tener una puerta aprobada entre cada área o escalera que permita el acceso interior desde la vivienda principal a la vivienda accesorias para tener una conexión con los espacios cerrados y proporcionar la apariencia de una vivienda habitual.
 2. El propietario de la unidad de vivienda accesorias o de la unidad de vivienda principal debe ocuparla. Deberá tener un acuerdo de ocupación para garantizar un uso adecuado de la vivienda, en la actualidad y en el futuro.
 3. Todos los detectores de humo requeridos están interconectados de manera que una alarma activa las de la vivienda principal y las de la ADU adjunta.
- Es necesario obtener permisos para modificar o verificar que la construcción cumple con las normas mencionadas anteriormente si se modifica una ADU existente para que no sea ocupada por el propietario.



1 Introducción

2 ¿Qué es una ADU?

3 ¿Dónde están permitidas?

4 Cómo diseñar su ADU

5 **Cómo construir su ADU**

6 Cómo pagar su ADU

7 Cómo alquilar su ADU

8 Valores de la propiedad

9 Recursos adicionales

5.1 Permisos y acuerdos necesarios

Debe obtener un permiso de construcción residencial antes de comenzar su proyecto.

Presente una solicitud en el Departamento de Obras (Building Department) que:

1. Identifique y describa el tipo de trabajo para el cual se solicita el permiso.
2. Describa el terreno en el que se hará el trabajo propuesto según su descripción legal, la dirección de la calle o el número de parcela.
3. Indique el uso y la ocupación a la que se destina la obra propuesta.
4. Tenga los documentos de construcción.
5. Indique la valoración de la obra propuesta, incluidos los materiales y la mano de obra.

Para los nuevos sistemas de servicios públicos se requieren los planos eléctricos, el permiso mecánico y de plomería en el momento de la solicitud del permiso. Debe enviar esta información junto con la solicitud de permiso para la ADU. Además, se requiere un acuerdo registrado antes de la aprobación del permiso. El acuerdo se firma ante notario y luego se registra en el condado. La firma ante notario y el acuerdo no tienen costo alguno.

Los últimos pasos son la adquisición de la licencia de alquiler de vivienda y el certificado de ocupación, si corresponde. Deberá presentar una solicitud de licencia de alquiler de vivienda en la oficina de licencias de negocios con la tarifa correspondiente y los archivos adjuntos. El solicitante también debe programar una inspección de vivienda dentro de los cinco días después de presentar la solicitud de licencia de vivienda de alquiler. La licencia debe emitirse antes de la ocupación.

Puede descargar las solicitudes y las listas de comprobación en el sitio web de la ciudad o a través de los enlaces que se encuentran en el Apéndice.

Puede hacerlo en persona o en línea por correo electrónico. Todos los permisos de construcción están sujetos a tarifas de impacto que ayudan a reducir los costos de expansión de los servicios públicos.

5.2 Plazo para la obtención de permisos

Si se aprueba un permiso, deberá pagar una factura con las tarifas antes de que se obtenga el permiso. Los pagos se pueden hacer en persona con tarjeta de débito, cheque o giro postal. Si no se obtiene el permiso en un plazo de 30 días hábiles a partir de la fecha de aprobación, la solicitud vencerá

El personal de la ciudad revisa la solicitud de permiso y la documentación. Si falta información o si un proyecto propuesto no cumple la normativa actual, le enviaremos una carta de comentarios. Esta carta explicará la razón por la que el permiso está detenido o en “espera de revisión.” Tendrá un plazo para hacer correcciones y presentar revisiones. Puede solicitar un plazo adicional si necesita más

NOTA:

- » Si una solicitud de permiso vence, se descarta. Tendrá que volver a iniciar el proceso si decide continuar con el proyecto.
- » El acuerdo registrado se debe presentar antes de la obtención del permiso.
- » Las **tasas de impacto** se determinan según el número de unidades. Siempre consulte con el municipio sobre los requisitos de tasas de impacto.

tiempo. Si no se envían los planos revisados o la respuesta del solicitante al Departamento de Construcción antes de la fecha límite, la solicitud de permiso vencerá.

Paso final: para programar las inspecciones, llamar al (509) 545-3442.

Los códigos de construcción y otros códigos relacionados exigen que se realicen inspecciones para garantizar que el proyecto cumple los requisitos mínimos de seguridad contra incendios y para la vida, integridad estructural, saneamiento y eficiencia energética. Cada proyecto es diferente y requerirá inspecciones en función del alcance de la obra que se realice. Puede encontrar nuestra lista de inspecciones en el sitio web. Si tiene dudas, pida una inspección. Mejor hacer viajes adicionales que pedir que se retiren los materiales para poder hacer una inspección.

Una vez terminado el proyecto, todos los permisos de construcción deben tener una inspección final. Asegúrese de programar una inspección antes de la fecha de vencimiento del permiso de construcción.

Los permisos son válidos durante 180 días a partir del día en que se entregan. ¡Este plazo se renueva pasando inspección!



Figura 14: Código QR para el video de YouTube de la ciudad de Pasco, "Residential Building Permit Process" (Proceso de obtención del permiso de Construcción Residencial)

CONSEJO:

- » Los dueños de las propiedades pueden hacer sus propias obras dentro de su propiedad, pero si tiene un contratista, este debe tener licencia a través del Departamento de Ingresos del Estado de Washington (Washington State Department of Revenue) y tener la aprobación activa de la Ciudad de Pasco.

5.3 Requisitos de construcción

Las ADU deben cumplir el código de construcción de la Ciudad de Pasco (Título 16 del PMC) y todas las demás normas de referencia.



Figura 15: Un ejemplo de una ADU en construcción



1 Introducción

2 ¿Qué es una ADU?

3 ¿Dónde están permitidas?

4 Cómo diseñar su ADU

5 Cómo construir su ADU

6 Cómo pagar su ADU

7 Cómo alquilar su ADU

8 Valores de la propiedad

9 Recursos adicionales

La financiación de su ADU se puede hacer de varias maneras, dependiendo de los costos de mejora y de sus circunstancias financieras.

6.1 Valor de la vivienda

Préstamo con garantía hipotecaria (Home Equity Loan, HEL): préstamo fijo de 10 a 25 años, que se reembolsa en pagos mensuales iguales que incluyen tanto el principal como los intereses según un plan de amortización. La hipoteca de la vivienda principal y el préstamo no pueden superar el 80 % del valor tasado de la casa.

Línea de crédito hipotecario (Home Equity Line of Credit, HELOC): pedir prestado hasta una cantidad determinada durante un periodo de tiempo determinado. El propietario usa los fondos de la línea de crédito cuando los necesita, pero el tipo de interés fluctúa con el tiempo. Se pueden volver a usar los fondos una vez reembolsados.

6.2 Préstamo de construcción a corto plazo

Suelen durar solo 12 meses y los pagos normalmente se hacen a medida que los fondos se disipan. Una vez terminada la construcción, el prestatario puede refinanciar el préstamo en una hipoteca permanente u obtener un nuevo préstamo para pagar el préstamo de construcción.

6.3 Refinanciamiento hipotecario en efectivo

Un refinanciamiento hipotecario en efectivo permite que el propietario aproveche el capital acumulado en la vivienda en forma de dinero en efectivo. Esto se hace cuando un propietario paga una hipoteca con fondos de una nueva hipoteca más grande. El límite

del préstamo suele ser hasta el 80 % del valor de tasación.

6.4 Hipoteca inversa

Esto permite a los propietarios de 62 años o más pedir un préstamo sobre el valor de su vivienda sin tener que pagar una hipoteca mensual. El saldo total del préstamo vence cuando el prestatario se muda definitivamente, vende la casa o fallece.

CONSEJO:

- » Nota: Este capítulo no es un consejo de la ciudad, sino que pretende ayudarlo a empezar.
- » Casi todos los productos financieros tienen sus ventajas y desventajas. Algunos préstamos requieren pagos iniciales o tarifas tasas de interés más altas o un seguro hipotecario privado (Private Mortgage Insurance, PMI). Consulte a un asesor financiero si no está seguro de qué camino tomar.

Fuentes:

- ADU-FinanceGuide.pdf - oregon.gov
- Construction Loan Definition [Definición de préstamo de construcción] - investopedia.com
- Cash-Out Refinance [Refinanciamiento en efectivo] - REtipster
- ADU_Guide_120320.pdf - homesharevermont.org)

- 
- 1 Introducción
 - 2 ¿Qué es una ADU?
 - 3 ¿Dónde están permitidas?
 - 4 Cómo diseñar su ADU
 - 5 Cómo construir su ADU
 - 6 Cómo pagar su ADU
 - 7 Cómo alquilar su ADU**
 - 8 Valores de la propiedad
 - 9 Recursos adicionales

7.1 Selección de inquilino

Solicitud de alquiler

Una buena solicitud de alquiler permite comprobar la información verificable de los solicitantes. Asegúrese de tener formularios actualizados para su uso en Washington.

Evaluación

Si quiere hacer una verificación de antecedentes, debe comunicárselo al solicitante con anticipación, por ejemplo, en la solicitud. Puede cobrar una tarifa nominal de solicitud para ayudar a cubrir este costo.

Las directrices de vivienda equitativa y las leyes de derechos civiles a nivel estatal y federal garantizan a los solicitantes la igualdad de oportunidad. Por ejemplo, la Ley Federal de Equidad de Vivienda o Ley de Vivienda Justa de 1968 previene la discriminación basada en raza, color, religión, sexo (lo que incluye identidad de género y orientación sexual), discapacidad, estado familiar o nacionalidad cuando se trata de la venta o renta de vivienda.

7.2 Contrato de alquiler

Le recomendamos fuertemente firmar los contratos de alquiler por escrito, ya sea un contrato mensual o por un periodo de tiempo determinado. Los contratos establecen expectativas claras tanto para el propietario como para el inquilino (o arrendador y arrendatario). En general, la ley estatal prohíbe los contratos de alquiler de más de un año. Normalmente, los propietarios verifican el crédito después de que el solicitante firma el contrato de alquiler. Le recomendamos que informe al solicitante de esto en el contrato de alquiler, para que no se sorprenda con una consulta dura en su informe de crédito.

Además, los propietarios deben tener una licencia de negocio válida según PMC, Sección 5.60.010 Licencia de Alquiler: “Ninguna persona pondrá

disponible para renta, ni pondrá en alquiler, arrendará ni dejará al público cualquier vivienda residencial como se define abajo sin asegurar y mantener una licencia de negocio vigente como lo exige este capítulo”.

Consulte la Ley de Propietarios e Inquilinos de Viviendas Residenciales (RCW, Capítulo 59.18) para conocer los deberes de los propietarios y la notificación a los posibles inquilinos que se requieren.

7.3 No se permiten los alquileres a corto plazo

Recuerde que la ADU se debe usar solo para fines residenciales a largo plazo. Los ocupantes deben vivir en la ADU durante más de 180 días al año.

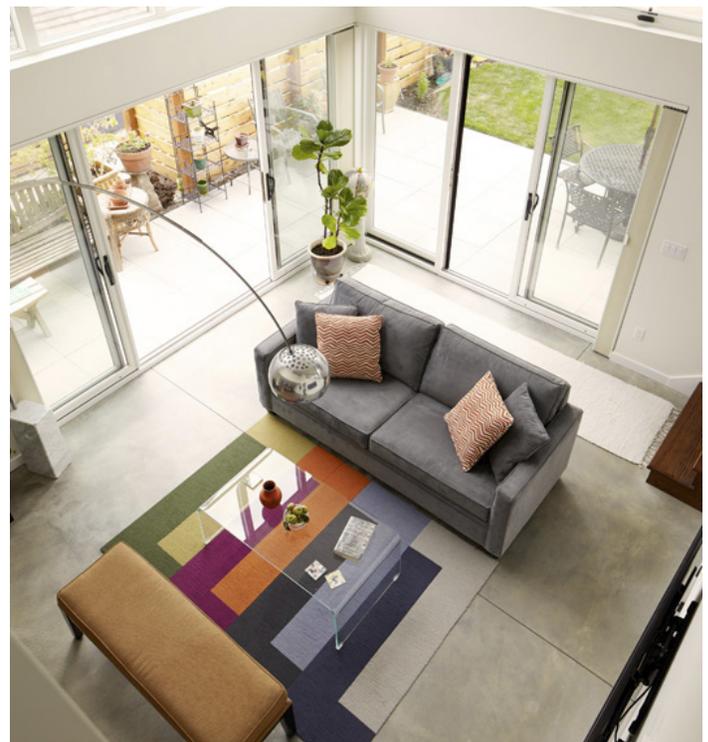
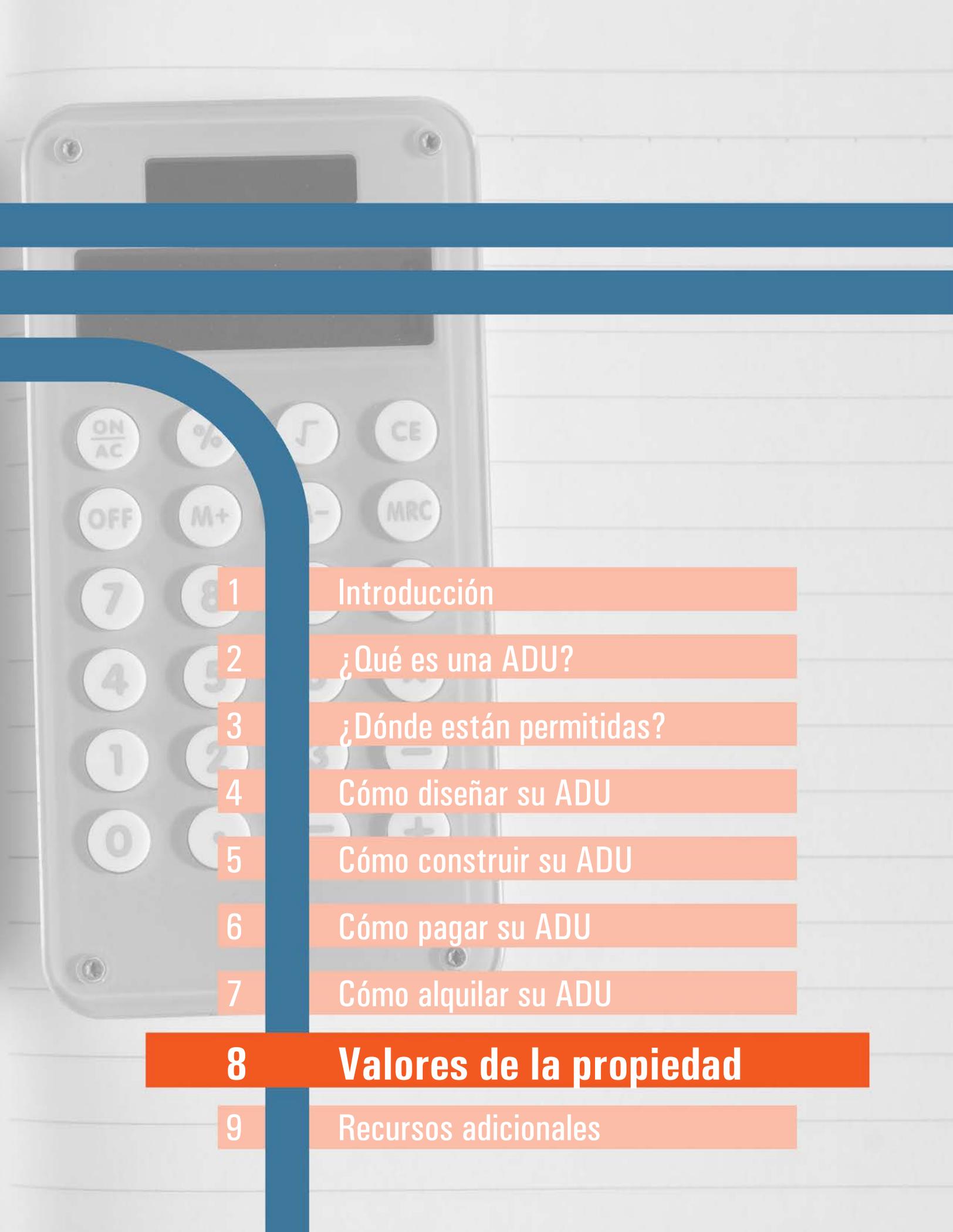


Figura 16: Ejemplo de una ADU de estilo moderno

Fuente:

www.seattle.gov/documents/departments/seattleplanningcommission/backyardcottages/backyardcottagesguide-final.pdf, páginas 42-43

- 
- 1 Introducción
 - 2 ¿Qué es una ADU?
 - 3 ¿Dónde están permitidas?
 - 4 Cómo diseñar su ADU
 - 5 Cómo construir su ADU
 - 6 Cómo pagar su ADU
 - 7 Cómo alquilar su ADU
 - 8 Valores de la propiedad**
 - 9 Recursos adicionales

Son muchos los factores que pueden afectar al valor de apreciación de su vivienda y de su propiedad. Si no hay muchas ADU en su vecindario, es difícil obtener una apreciación precisa solo mediante comparaciones. Sin embargo, a medida que la popularidad de las ADU aumenta, esto puede cambiar. Además de las ventas comparables (“comparaciones”), hay muchos otros factores que afectan a la apreciación:

- Superficie en pies cuadrados
- Número de dormitorios y baños
- Calefacción y aire
- Tiempo y condición de la estructura
- Calidad de los materiales de construcción y actualizaciones
- Lugar

Si tiene preguntas sobre cómo puede la construcción de una ADU afectar la valoración de su propiedad y la factura de impuestos, llame a la oficina del Tasador del Condado de Franklin (Franklin County Assessor’s office) al (509) 545-3506.

Fuentes:

- How an ADU Can Affect the Resale Value of Your Property [Cómo puede una ADU afectar al valor de reventa de su propiedad] - socialstylemag.com
- Do ADUs add Property Value? [¿Pueden las ADU aumentar el valor de la propiedad?] - Cedar Dwellings (cedaradu.com)



Figura 17: Ejemplo de una ADU de estilo moderno

- 
- 1 Introducción
 - 2 ¿Qué es una ADU?
 - 3 ¿Dónde están permitidas?
 - 4 Cómo diseñar su ADU
 - 5 Cómo construir su ADU
 - 6 Cómo pagar su ADU
 - 7 Cómo alquilar su ADU
 - 8 Valores de la propiedad

9 Recursos adicionales

9.1 Recursos de la ciudad

- [Tabla de referencia rápida de zonificación](#)
- [Información de zonificación \(búsqueda de parcelas\)](#)
- [Solicitudes de planificación](#)
- [Manual del buen vecino](#)
- [Capítulo 4.02 del PMC - Proceso de obtención de permisos](#)
- [Capítulo 5.60 del PMC - Licencia de alquiler](#)
- [Capítulo 9.150 del PMC – Discriminación de viviendas](#)
- [Capítulo 16.30 del PMC - Código de la Vivienda](#)
- [Título 25 - Ordenanza de zonificación](#)
- [Capítulo 25.161 - Unidades de viviendas accesorias](#)

Departamento de desarrollo comunitario y desarrollo economico

Municipalidad
525 N. 3rd Avenue
Pasco, WA 99301
Teléfono: (509) 545-3441
Fax: (509) 545-3499
Sitio web: pasco-wa.gov/149
Email: planning@pasco-wa.gov

9.2 Recursos externos

- [AARP – Todo sobre las unidades de viviendas accesorias](#)
- [Viviendas accesorias](#)
- [Planos de ADU de la ciudad de Leavenworth](#)
- [Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Pasco y del Condado de Franklin](#)
- [Capítulo 59.18 del RCW: Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales](#)
- [Asociación de Viviendas de Alquiler de Washington](#)
- [Asociación de Propietarios de Washington](#)
- [Página del Colegio de Abogados del Estado de Washington sobre propietarios e inquilinos](#)

9.3 Fuentes de imagen

Todas las imágenes y graficas son cortesía de AHBL, excepto donde está indicado.

- Imagen de portada: anchoredtinymhomes.com/concord-adu-gallery
- Portada del capitulo 1: accessorydwellings.org
- Figura 1: accessorydwellings.org and anchoredtinymhomes.com/citrus-heights-adu-gallery
- Figura 3: ageing-better.org.uk and pexels.com/@kampus
- Portada del capitulo 3: pexels.com/@lilartsy
- Portada del capitulo 4: pexels.com/@karolina-grabowska
- Figura 5: accessorydwellings.org
- Figura 12: inchcalculator.com/roof-pitch-calculator
- Figura 13: flickr.com/photos/11946893@N02 and pexels.com/@pedro-serrano-1020050
- Portada del capitulo 5: pexels.com/@kseniachernaya
- Portada del capitulo 6: pexels.com/@pixabay
- Portada del capitulo 7: pexels.com/@kindelmedia
- Figura 16: accessorydwellings.org
- Portada del capitulo 8: pexels.com/@cottonbro
- Figura 17: dwell.com/article/modern-in-law-units-47b11279
- Portada del capitulo 9: pexels.com/@vojtech-okenka-127162

