



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO
COMUNITARIO DE CALIFORNIA

MANUAL DE UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIA

Enero de 2025



Índice

Las ADU en California	4
Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California.....	6
Glosario	8
Resumen de los cambios recientes en la Ley de ADU	13
Preguntas frecuentes	18
Unidades 66323	18
ADU	21
Habitaciones	21
Infracciones del código de construcción	21
Comisión Costera.....	21
Restricciones de escritura	22
Tarifas.....	22
Requisitos de protección contra incendios y rociadores contra incendios	23
Financiación	24
Requisitos de altura	25
Asociaciones de propietarios (HOA).....	27
Elementos de vivienda y designación provivienda.....	28
JADU	30
Ordenanzas locales sobre la ADU y agencias locales.....	31
Casas prefabricadas	33
Parques de casas móviles	33
ADU multifamiliares.....	33
Zonificación inconforme	34
Ocupación del propietario	35
Requisitos de estacionamiento.....	35
Solicitudes de permiso y agencias de permisos	36
Condiciones de alquiler	38
Venta y transmisión por separado	38
Proyecto de Ley del Senado 9 (SB 9) (capítulo 162, estatutos de 2021).....	38
Retranqueos	39
Requisitos y restricciones de tamaño	40
Requisitos de energía solar.....	41
Casas pequeñas	42
Tipos de ADU.....	42

Estructuras no permitidas y las ADU	43
Servicios públicos	44
Zonificación, desarrollo y otras normas	44
Recursos	47
Cambios en las leyes estatales sobre la ADU	47
AB 2533	47
SB 1211	48
SB 477	48
AB 976 y AB 1033	49
AB 1332	50
AB 434	50
AB 345	51
AB 3182	51
AB 68, AB 881 y SB 13	52
AB 587, AB 670 y AB 671	53
Cuadro sinóptico de cambios estatutarios	54

Las ADU en California

Las unidades de vivienda accesorias (accessory dwelling units, ADU) y las unidades de vivienda accesorias júnior (junior accessory dwelling units, JADU) son opciones innovadoras y eficaces para construir viviendas que tanto se necesitan en California. Desde 2016, las leyes estatales sobre la ADU han seguido evolucionando para reducir aún más las barreras que impiden el desarrollo de viviendas más asequibles mientras la legislatura se esfuerza por abordar la crisis de la vivienda en todo el estado. A medida que estas leyes cambian, el objetivo del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Housing and Community Development, HCD) es garantizar la coherencia y la claridad en su aplicación a través de la educación, la asistencia técnica y el cumplimiento.¹

Beneficios de las ADU

Las ADU ofrecen una amplia gama de beneficios, incluidos:

- Son un tipo de vivienda **asequible** para su construcción en California, ya que no es necesario pagar terrenos, contar con grandes infraestructuras nuevas, estacionamientos estructurados ni ascensores.
- Pueden proporcionar una **fuentes de ingresos** para los propietarios.
- A menudo se construyen con una **estructura de marco de madera rentable**, que es significativamente menos costosa que las viviendas en nuevas construcciones multifamiliares de relleno.
- Permiten a las **familias numerosas** estar cerca las unas de las otras, sin renunciar a la **intimidad**.
- Pueden proporcionar tanto **espacio vital** como muchos apartamentos y condominios de recién construidos, y son ideales para particulares, parejas, familias pequeñas, amigos, jóvenes y adultos mayores.
- Ofrecen a los propietarios la **flexibilidad** de compartir zonas de vida independientes con familiares y otras personas, permitiendo así que adultos mayores puedan envejecer en su hogar.

De hecho, los californianos reconocen cada vez más sus ventajas, y las ADU están marcando la diferencia. Entre 2016-2023, el número de unidades de vivienda accesorias permitidas anualmente en el estado creció de 1336 a 26,924; un aumento de 20 veces. En 2023, las ADU representaban más del 21 % de todas las viviendas permitidas en todo el estado.

Las ADU como estrategia de desarrollo de relleno

Las ADU se crean, por definición, en zonas ya urbanizadas pero donde el terreno puede estar infrautilizado. Además, las restricciones en los requisitos de estacionamiento para las ADU que se encuentran más cerca del tránsito crean más incentivos para construir esas unidades, particularmente en lugares que proporcionan un fácil acceso a trabajos y otros servicios, con lo que se reduce aún más la dependencia de los vehículos.

¹ Este Manual de la ADU actualizado remite a la ley modificada por la reciente legislación que entra en vigor el 1.º de enero de 2025.

Como resultado, la construcción de unidades de vivienda accesorias es una estrategia clave de desarrollo de relleno que contribuye, entre otras cosas, a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y mejorar la calidad del aire al reducir la distancia que las personas necesitan para moverse; reducir la conversión de tierras agrícolas, hábitats sensibles y espacios abiertos para nuevos desarrollos; reducir los costos de construcción y mantenimiento de infraestructuras costosas; y facilitar un transporte activo saludable y respetuoso con el medio ambiente.

A la luz de los cambios en las leyes en torno a las ADU y la creciente importancia de este tipo de viviendas, el HCD ha actualizado este Manual de ADU y mantiene su compromiso de facilitar la producción de viviendas en todos los niveles económicos.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California

Con la convicción de que algún día todos los residentes de California puedan vivir, trabajar y jugar en comunidades saludables y con oportunidades, la misión del HCD es proporcionar viviendas seguras y asequibles así como comunidades vibrantes, integradoras y sostenibles para todos los californianos. Para lograrlo, el HCD aumenta y preserva la oferta de lugares asequibles donde vivir en California y crea soluciones efectivas a la crisis de la vivienda a través de políticas e investigación.

Unidad de Responsabilidad de Vivienda

La crisis de la vivienda en California ha alcanzado proporciones históricas a pesar de la aprobación de numerosas leyes destinadas a aumentar la oferta de viviendas asequibles para los californianos de todos los niveles económicos. Como parte del presupuesto del estado para 2021-2022, el HCD incorporó personal adicional con el fin de aumentar sus esfuerzos para la rendición de cuentas y formó la Unidad de Rendición de Cuentas de Vivienda (Housing Accountability Unit, HAU). Aunque la educación y la asistencia técnica son siempre el primer paso en los esfuerzos para la rendición de cuentas del HCD, es tarea de la HAU responsabilizar a las jurisdicciones de cumplir con sus compromisos con respecto al elemento de vivienda y de cumplir con las leyes estatales sobre vivienda. Las infracciones de las leyes estatales de vivienda, incluida la Ley Estatal de ADU, pueden acarrear consecuencias, incluida la revocación de la certificación del elemento de vivienda y la remisión a la Oficina del Procurador General de California.

Asistencia técnica

Es posible que exista incertidumbre o necesidad de formación a nivel local sobre cómo cumplir la legislación estatal, especialmente a medida que las leyes estatales evolucionan. El HCD brinda asistencia técnica a los propietarios y promotores inmobiliarios que desean crear las unidades de vivienda accesorias, así como a los defensores, agencias locales y otras partes interesadas.

Cualquier pregunta relacionada con la aplicación de la Ley Estatal de la ADU puede ser enviada al HCD en línea a través del [Portal ADU](#). Proporcione tantos detalles como sea posible en el formulario en línea. El HCD podrá solicitar información complementaria, incluidos, entre otros, las denegaciones y las comunicaciones de la agencia local.

Las agencias locales que soliciten asistencia o presenten una ordenanza sobre las ADU al HCD, también deben utilizar el portal en línea.

Para aquellos que experimenten problemas técnicos con el Portal ADU, envíe un correo electrónico a: ADUPortal@hcd.ca.gov.

Si tiene alguna pregunta que vaya más allá de lo indicado en este manual, póngase en contacto con su agencia de permisos local (por ejemplo, la ciudad o el condado) o con un abogado privado.

Aplicación de la Ley Estatal de la ADU

Desde 2016, el HCD tiene la autoridad legal para revisar las ordenanzas sobre ADU de las agencias locales y, a partir del 1.º de enero de 2024, también tiene autoridad para hacer cumplir todas las leyes estatales sobre la ADU. El equipo de la ADU del HCD revisa las ordenanzas locales para comprobar su conformidad con la Ley Estatal de la ADU y envía cartas de resultados y, en caso necesario, puede intensificar su cumplimiento. Para garantizar la coherencia, la Unidad de Rendición de Cuentas de Vivienda colabora estrechamente con otras divisiones del HCD.

El equipo de la ADU se compromete a apoyar al público, a las agencias locales y a las agencias asociadas para que puedan comprender y cumplir con la Ley Estatal de la ADU.

Glosario

Agencia de permisos

Cualquier entidad que esté involucrada en la revisión de un permiso para una ADU o JADU, y para la cual no hay sustituto, entre las que se incluyen, sin carácter exhaustivo, los departamentos de planificación aplicables, departamentos de construcción, servicios públicos y distritos especiales. **Fuente:** Código de Gobierno, sección 66313, subdivisión (k)

Agencia local

Una ciudad, condado o ciudad y condado, ya sea de derecho común o constituida.

Fuente: Código de Gobierno, sección 66313, subdivisión (g)

Aprobación ministerial

Considerada y aprobada sin revisión discrecional ni audiencia. **Fuente:** Código de Gobierno, sección 66317, subdivisión (a)

Área de estar

La zona interior habitable de una vivienda, incluidos sótanos y áticos, pero no incluye un garaje o cualquier estructura accesoria. **Fuente:** Código de Gobierno, sección 66313, subdivisión (f)

Casa prefabricada

Una estructura que fue construida en o después del 15 de junio de 1976, es transportable en una o más secciones, tiene ocho pies o más de ancho, o 40 pies o más de longitud, en el modo de desplazamiento, o, que cuando se erige en el sitio, tiene 320 o más pies cuadrados, está construida sobre un chasis permanente y está diseñada para su uso como vivienda unifamiliar con o sin cimientos cuando está conectada a los servicios públicos necesarios, e incluye plomería, calefacción, aire acondicionado y los sistemas eléctricos contenidos en ella. **Fuente:** Código de Salud y Seguridad, sección 18007, subdivisión (a)

Certificado de ocupación

Documento expedido por los departamentos locales de Construcción y Seguridad de California que certifica que se ha inspeccionado un espacio comercial o edificio residencial de nueva construcción para comprobar que cumple el Código de Normas de Construcción de California y las ordenanzas locales que rigen la construcción y la ocupación.

Fuente: Código Residencial de California de 2022, sección R 110

Comprador cualificado

Personas y familias con ingresos bajos o moderados, tal como se definen en la sección 50093 del Código de Salud y Seguridad. **Fuente:** Código de Gobierno, sección 66340, subdivisión (a); Código de Salud y Seguridad, sección 50093

Condición de zonificación no conforme

Una mejora física en una propiedad que no se ajusta a las normas de zonificación vigentes.

Fuente: Código de Gobierno, sección 66313, subdivisión (h)

Construcción deficiente

Cualquier construcción o parte de la misma, o local en el que se encuentre la construcción en el que exista cualquiera de una larga lista de condiciones que pongan en peligro la vida, la integridad física, la salud, la propiedad, la seguridad o el bienestar del público o de sus ocupantes. **Fuente:** Código de Salud y Seguridad, sección 17920.3.

Corporación sin fines de lucro cualificada

Una corporación sin fines de lucro organizada de conformidad con la sección 501(c)(3) del Código de Rentas Internas que ha recibido una exención de asistencia social en virtud de la sección 214.15 del Código de Rentas e Impuestos para propiedades destinadas a la venta a familias de bajos ingresos que participan en un programa especial de préstamos sin intereses.

Fuente: Código de Gobierno, sección 66340, subdivisión (b)

Corredor de tránsito de alta calidad

Un corredor con servicio de autobús de ruta fija con intervalos de servicio no superiores a 15 minutos durante las horas punta del trayecto. **Fuente:** Código de Recursos Públicos, sección 21155, subdivisión (b)

Desarrollo de interés común

Cualquiera de los siguientes:

- (a) Un proyecto de apartamentos comunitarios.
- (b) Un proyecto de condominio.
- (c) Un desarrollo planificado.
- (d) Una cooperativa de valores.

Fuente: Código Civil, sección 4100

Desarrollo planificado

Un desarrollo de promoción inmobiliaria que no sea un proyecto de apartamentos comunitarios, un proyecto de condominio o una cooperativa de acciones, que tenga una o ambas de las siguientes características:

- (a) Área común que es propiedad de una asociación o en común de los propietarios de intereses separados que poseen derechos accesorios al uso y disfrute beneficioso del área común.
- (b) Área común y una asociación que mantiene el área común con el poder de recaudar cuotas que pueden convertirse en un gravamen sobre los intereses separados de conformidad con el artículo 2 (a partir de la sección 5650) del capítulo 8.

Fuente: Código Civil, sección 4175

Espacio habitable (“habitable” en inglés)

Espacio de un edificio para vivir, dormir, comer o cocinar. Los cuartos de baño, los aseos, los armarios, los pasillos, los espacios de almacenamiento o de servicio y zonas similares no se consideran espacios habitables. **Fuente:** Código de Construcción de California 2022, sección 202

Espacio habitable (“livable” en inglés)

Espacio de una vivienda destinado a la habitación humana, que incluye vivir, dormir, comer, cocinar o asearse. **Fuente:** Código de Gobierno, sección 66313, subdivisión (e)

Estacionamiento en tándem

Dos o más automóviles que están estacionados en un camino de entrada o en cualquier otro lugar de un lote, alineados uno detrás del otro. **Fuente:** Código de Gobierno, sección 66313, subdivisión (n)

Estructura accesoria

Una estructura que es accesoria e incidental a una vivienda situada en el mismo lote.

Fuente: Código de Gobierno, sección 66313, subdivisión (b)

Normas objetivas

Normas que no implican ningún juicio personal o subjetivo por parte de un funcionario público y que se pueden verificar de forma uniforme mediante referencia a un parámetro o criterio externo y uniforme disponible y conocido tanto por el solicitante o proponente como por el funcionario público antes de su presentación.

Fuente: Código de Gobierno, sección 66313, subdivisión (i)

Pactos, condiciones y restricciones (CC&R)

Conjunto de normas que regulan el uso de un determinado bien inmueble en cada comunidad. Los “Documentos rectores” incluye declaraciones, estatutos, normas de funcionamiento, estatutos de constitución o estatutos de asociación, que rigen el funcionamiento del interés común desarrollo o asociación. **Fuente:** Código Civil, sección 4150

Parada de tránsito principal

Un sitio que contenga cualquiera de los siguientes elementos:

- (a) Una estación de tránsito rápido de tren o autobús existente.
- (b) Terminal de transbordador con servicio de autobús o tren.
- (c) La intersección de dos o más rutas principales de autobús con un intervalo de frecuencia de servicio de 15 minutos o menos durante los periodos punta de transporte en la mañana y tarde.

Fuente: Código de Recursos Públicos, sección 21064.3

Pasillo

Un camino despejado y sin obstáculos que se extiende desde la calle hasta una de las entradas de la ADU. **Fuente:** Código de Gobierno, sección 66313, subdivisión (j)

Restricciones razonables

Restricciones que no aumenten injustificadamente el costo de construcción, prohíban efectivamente la construcción o anulen la posibilidad de construir una ADU o JADU.

Fuente: Código Civil, sección 4751, subdivisión (b), y Código Civil, sección 714.3, subdivisión (b)

Solicitante

La persona o parte responsable de la presentación de una solicitud de permiso.

Solicitud

Una solicitud formal para realizar un trabajo, que incluye toda la información según lo solicitado.

Tasa de impacto

La “Tasa de impacto” tiene el mismo significado que el término “tasa” definido en la subdivisión (b) de la sección 66000 e incluye las tasas especificadas en la sección 66477. La “Cuota de impacto” no incluye ninguna tasa de conexión o cargo por capacidad cobrado por una agencia local, distrito especial o corporación de agua. **Fuente:** Código de Gobierno, sección 66324, subdivisión (c)(2)

Transporte público

Un lugar, que incluye, entre otros, una parada de autobús o una estación de tren, donde el público puede acceder a autobuses, trenes, metros y otros medios de transporte que cobran tarifas fijas, siguen rutas fijas y están a disposición del público. **Fuente:** Código de Gobierno, sección 66313, subdivisión (m)

Unidad de vivienda accesoria (ADU)

Una unidad de vivienda residencial adjunta o independiente que ofrece instalaciones de vida completas e independientes para una o más personas, y está situada en un lote con una residencia principal propuesta o existente. Deberá incluir disposiciones permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar y asearse en el mismo lote en el que esté o vaya a estar situada la vivienda unifamiliar o multifamiliar.

Una ADU también incluye lo siguiente:

(A) Una unidad de eficiencia.

(B) Una casa prefabricada, tal como se define en la sección 18007 del Código de Salud y Seguridad.

Fuente: Código de Gobierno, sección 66313, subdivisión (a)

Unidad de vivienda accesoria júnior (JADU)

Una unidad que no tiene más de 500 pies cuadrados de tamaño y está contenida en su totalidad dentro de una residencia unifamiliar. Una JADU puede incluir instalaciones sanitarias independientes o puede compartir las instalaciones sanitarias con la estructura ya existente.

Fuente: Código de Gobierno, sección 66313, subdivisión (d)

Unidad de vivienda eficiente

Una unidad de vivienda que contiene un mínimo de 150 pies cuadrados de espacio habitable, un armario independiente, fregadero de cocina, electrodomésticos de cocina, nevera y un cuarto de baño independiente que contiene un inodoro, lavabo, bañera o ducha.

Fuente: Código de Gobierno, sección 66313, subdivisión (a)(1); Código de Construcción de California, sección 1208.4

Unidades 66323

Uno de los cuatro tipos definidos de ADU (y JADU) que deben autorizarse con arreglo a la sección 66323 del Código de Gobierno. **Fuente:** Código de Gobierno, sección 66323

Vivienda multifamiliar

A los efectos de la Ley Estatal de la ADU, una estructura con dos o más viviendas adjuntas en un solo lote se considera una vivienda multifamiliar. Varias viviendas unifamiliares independientes en el mismo lote no se consideran viviendas multifamiliares a los efectos de la Ley Estatal ADU.

Vivienda propuesta

Vivienda que es objeto de una solicitud de permiso y cumple los requisitos para obtenerla.

Fuente: Código de Gobierno, sección 66313, subdivisión (I)

Vivienda unifamiliar

A los efectos de la Ley Estatal de la ADU, una vivienda unifamiliar es una unidad única que proporciona instalaciones de vida completas e independientes para una familia, lo que incluye disposiciones permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar y asearse, y que existe como un interés separado de la propiedad real, como una vivienda unifamiliar independiente o una casa unifamiliar adosada.

Resumen de los cambios recientes en la Ley de ADU



En la sección 66310, subdivisión (d), del Código de Gobierno, la legislatura de California declaró que permitir unidades de vivienda accesorias en zonas que permiten usos unifamiliares y multifamiliares proporciona viviendas de alquiler adicionales y es un componente fundamental para hacer frente a las necesidades de vivienda de California. A lo largo de los años, la Ley Estatal de la ADU se ha revisado para mejorar su eficacia en la creación de más unidades de vivienda. Los cambios importantes en la Ley Estatal de la ADU, a partir del 1.º de enero de 2023, el 1.º de enero de 2024 y el

1.º de enero de 2025, redujeron aún más las barreras al desarrollo de las ADU y JADU. En este contexto, el HCD elaboró, y sigue actualizando, este manual para ayudar a los gobiernos locales, propietarios de viviendas, abogados, arquitectos y al público en general a comprender y aplicar los requisitos de la ley estatal. A continuación se muestra un resumen de la legislación reciente que modificó la Ley Estatal de ADU.

Visite <https://leginfo.legislature.ca.gov> para consultar los cambios estatutarios completos.

Todas las agencias de permisos y las partes interesadas deben revisar las enmiendas a la ley de California, a partir del 1.º de enero de 2023, 2024 y 2025, en relación con la creación de las ADU y JADU.

La legislación de 2022 incluye los siguientes cambios en la Ley Estatal de la ADU (a partir del 1.º de enero de 2023):

El Proyecto de Ley de la Asamblea (AB) 2221 (capítulo 650, estatutos de 2022, sección 1) y Proyecto de Ley del Senado (SB) 897 (capítulo 664, estatutos de 2022, secciones 2.5, 4, 5, y 6) se basaron en los cambios recientes en la Ley Estatal de la ADU y JADU y abordaron más a fondo las barreras para el desarrollo de las ADU y JADU. Debido a que el SB 897 se capituló después del AB 2221, la sección 2.5 del SB 897 incorporó enmiendas a la Ley de la ADU propuestas tanto por el SB 897 como el AB 2221.

- **Normas objetivas.** Se exige a las agencias locales que impongan únicamente normas objetivas a las ADU, que “no impliquen ningún juicio personal o subjetivo por parte de un funcionario público y sean verificables de manera uniforme mediante referencia a un parámetro o criterio externo y uniforme que esté disponible y sea conocido tanto por el solicitante o proponente del desarrollo como por el funcionario público antes de la

presentación” de una solicitud de permiso de ADU. (Cód. Gob., § 66313, subd. (i). Véase también Cód. Gob., §§ 66314, subd. (b)(1); 66323, subd. (g)).

- **Garajes independientes.** Permite que las ADU estén separadas de la vivienda principal propuesta o existente, incluso en garajes independientes (Cód. Gob., § 66314, subd. (d)(3)).
- **Cambio de ocupación.** Dispone que la construcción de una ADU no constituye un cambio de ocupación de Grupo R en virtud del Código de Construcción Local, a menos que la agencia local llegue a una conclusión por escrito basada en pruebas sustanciales en el expediente de que la construcción de la ADU podría tener un impacto en particular, adverso para la salud pública y la seguridad (Cód. Gob., § 66314, subd. (d)(8)).
- **Rociadores contra incendios.** Impiden que la construcción de las ADU active el requisito de instalar rociadores contra incendios en la vivienda principal existente (Cód. Gob., § 66314, subd. (d)(12)).
- **Proceso de concesión de permisos.** Requiere que una agencia de permisos apruebe o deniegue (en sustitución de la antigua expresión “actúe sobre”) una solicitud para crear o dar servicio a una ADU o JADU en un plazo de 60 días a partir de la fecha de recepción de la solicitud completa, si hay una vivienda unifamiliar o multifamiliar existente en el lote (Cód. Gob., §§ 66317, subd. (a); 66320, subd. (a); 66335, subd. (a)(2)).
- **Permisos concurrentes.** Aclara que las agencias de permisos pueden aprobar o denegar simultáneamente una ADU propuesta y una nueva vivienda unifamiliar o multifamiliar cuando se presentan simultáneamente para el otorgamiento de permisos. La solicitud para la ADU deberá considerarse sin revisión discrecional o audiencia. Aclara que las agencias de permisos pueden aprobar o denegar simultáneamente una JADU propuesta y una vivienda unifamiliar nueva cuando se presenten simultáneamente para la concesión de permisos (Cód. Gob., §§ 66317, subd. (a); 66320, subd. (a); 66335, subd. (a)(3)).
- **Denegación de las agencias de permisos.** Obliga a la agencia de permisos, cuando deniega una solicitud de ADU o JADU, a “devolver por escrito al solicitante un conjunto completo de observaciones con una lista de los elementos defectuosos o deficientes y una descripción del modo en que el solicitante puede corregir la solicitud” en un plazo de 60 días a partir de la recepción de la solicitud cumplimentada. (Cód. Gob., §§ 66317, subd. (b); 66320, subd. (b); 66335, subd. (b)).
- **Permisos de demolición.** Añade un requisito para la agencia local de revisar y emitir un permiso de demolición para “un garaje independiente que va a ser sustituido por una ADU” al mismo tiempo que revisa, y emite permisos para, la construcción de la ADU. (Cód. Gob., § 66314, subd. (e)). También prohíbe a las agencias de permisos exigir a los solicitantes que “notifiquen por escrito o coloquen un cartel para la demolición de un garaje independiente... a menos que la propiedad esté situada dentro de un distrito de importancia arquitectónica e histórica” (Cód. Gob., § 66314, subd. (f)).

- **Zonificación y retranqueo.** Prohíbe que una agencia local exija “una autorización de zonificación o una revisión de zonificación independiente o cualquier otro tamaño mínimo o máximo para una unidad de vivienda accesoria, o un tamaño basado en un porcentaje de la vivienda principal propuesta o existente, o límites en la cobertura del lote, proporción de área de piso, espacio abierto, retranqueos frontales y tamaño mínimo del lote, ya sea para viviendas adjuntas o independientes que no permitan que se construya al menos una unidad de vivienda accesoria de 800 pies cuadrados con retranqueos de patio lateral y trasero de cuatro pies de conformidad con todas las demás normas de desarrollo local” (Cód. Gob., § 66321, subd. (b)(3)).
- **Limitaciones de altura de las ADU independientes.** Establece una limitación de altura base de 16 pies para las ADU independientes (Cód. Gob., § 66321, subd. (b)(4)(A)). Aumenta el límite máximo de altura de una ADU independiente a 18 pies si la ADU se encuentra “a media milla de distancia a pie de una parada de tránsito principal o de un corredor de tránsito de alta calidad” y prevé dos pies adicionales para que la inclinación del techo se alinee con la inclinación del techo de la unidad de vivienda principal”. (Cód. Gob., §§ 66321, subd. (b)(4)(B); 66323, subd. (a)(2)(B)). Aumenta la altura a 18 pies para una ADU independiente que está “en un lote con una vivienda multifamiliar, de varios pisos, existente o propuesta”. (Cód. Gob., § 66321, subd. (b)(4)(B)).
- **Limitaciones de altura de las ADU adjuntas.** Establece la limitación de altura máxima que puede imponer una agencia local en una ADU adjunta a 25 pies, o el límite de altura de la vivienda principal existente si es inferior a 25 pies. No exige que una agencia local permita que una ADU tenga más de dos plantas (Cód. Gob., § 66321, subd. (b)(4)(D)).
- **Normas de estacionamiento.** Prohíbe a las agencias locales imponer restricciones de estacionamiento en una serie de circunstancias específicas (Cód. Gob., § 66322, subd. (a)).
- **Inconformidad con la zonificación e infracciones del Código de Construcción.** Prohíbe a las agencias locales denegar un permiso de ADU debido a la corrección de “condiciones de zonificación inconformes, violaciones del Código de Construcción, o estructuras no permitidas que no representen una amenaza para la salud pública y la seguridad y no se vean afectados por la construcción de la unidad de vivienda accesoria”. (Cód. Gob., § 66322, subd. (b)). La prohibición también se añadió a la sección 66336 del Código de Gobierno para aplicarla a las JADU.
- **Viviendas multifamiliares.** Prohíbe que una agencia de permisos exija “cualquier modificación de la vivienda multifamiliar existente como condición para aprobar la solicitud de construcción de una unidad de vivienda accesoria” si la vivienda multifamiliar existente tiene “un retranqueo trasero o lateral inferior a cuatro pies...” (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(4)(B)).
- **Definición de agencia de permisos.** Incorpora la definición de una agencia de permisos como “cualquier entidad que está involucrada en la revisión de un permiso para una unidad de vivienda accesoria o unidad de vivienda accesoria júnior y para la cual no hay sustituto, entre las que se incluyen, sin carácter exhaustivo, los departamentos de planificación aplicables, departamentos de construcción, servicios públicos, y los distritos especiales”. (Cód. Gob., § 66313, subd. (k)).

- **ADU no permitida.** Impide que una agencia local niegue un permiso para una ADU no permitida que se construyó antes del 1.º de enero de 2018, porque la ADU infringe las normas de construcción o porque la ADU no cumple con la Ley Estatal de ADU o una ordenanza local. (Cód. Gob., § 66332, subd. (a)). Esta prohibición no se aplicará si la oficina local determina que “es necesario corregir la infracción para proteger la salud y la seguridad del público o de los ocupantes de la estructura” (Cód. Gob., § 66332, subd. (b)) o a una construcción que se considera deficiente con arreglo a la sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad (Cód. Gob., § 66332, subd. (c)).
- **Usos cerrados.** Considera que los usos cerrados dentro de la residencia, como por ejemplo los garajes adjuntos, son “parte de la residencia unifamiliar propuesta o existente” a efectos de las JADU (Cód. Gob., § 66333, subd. (d)).
- **Entrada independiente de la JADU.** Requiere que una JADU sin baño separado “incluya una entrada independiente de la entrada principal a la JADU propuesta, con una entrada interior al área de estar principal”. (Cód. Gob., § 66333, subd. (e)(2)).

La legislación de 2023 incluye los siguientes cambios en la Ley Estatal de ADU (a partir del 1.º de enero de 2024):

El AB 976 (capítulo 751, estatutos de 2023) y el AB 1033 (capítulo 752, estatutos de 2023) realizaron cambios a la Ley Estatal de ADU. El AB 1332 (capítulo 759, estatutos de 2023) añadió la sección 65852.27 del Código de Gobierno para acelerar la aprobación de las ADU. El AB 434 (capítulo 740, estatutos de 2023) modificó la sección 65585 del Código de Gobierno para exigir la aplicación de la Ley Estatal de ADU, las leyes de amnistía de ADU y las leyes de división de lotes / dúplex, entre otras.

- **Ocupación por el propietario.** Elimina la vigencia hasta 2025 de la prohibición de los requisitos de ocupación por el propietario, y, en cambio, no exige ningún requisito de ocupación por el propietario de las ADU (Cód. Gob., § 66315). Autoriza a una agencia local a adoptar una ordenanza local para permitir la transmisión por separado de la unidad de vivienda principal y la(s) ADU como condominios (Cód. Gob., § 66342).
- **Planos de ADU preaprobados.** Requiere que la agencia local desarrolle un programa para la aprobación previa de los planes de ADU antes del 1.º de enero de 2025. La agencia local aceptará las presentaciones de planes de ADU para su aprobación previa de cualquiera de las partes y aprobará o denegará las solicitudes de conformidad con las normas establecidas en las secciones 66314-66332 del Código de Gobierno. Además, publicará los planos de la ADU preaprobados y la información de contacto del solicitante en su sitio web. La agencia local también puede publicar planes preaprobados por otras agencias locales o estatales. (Cód. Gob., § 65852.27).
- **Autoridad de cumplimiento.** Modifica la sección 65585, subdivisión (j) del Código de Gobierno, al añadir a la lista de leyes sobre las cuales el HCD está autorizado a notificar a una jurisdicción local o al procurador general cuando la jurisdicción local no cumpla con esas leyes, entre ellas el capítulo 13 (a partir de la sección 66310) y las secciones 65852.21, 65852.24, 65852.28, 65913.4.5 y 66411.7 del Código de Gobierno, entre otras.

La legislación de 2024 incluye los siguientes cambios en la Ley Estatal de la ADU (a partir del 27 de marzo de 2024 y el 1.º de enero de 2025):

El SB 477 (capítulo 7, estatutos de 2024) hizo cambios en la numeración de las secciones del código de gobierno relacionadas con la Ley de la ADU y de la JADU. El AB 2533 (capítulo 834, estatutos de 2024) y el SB 1211 (capítulo 296, estatutos de 2024) realizaron cambios a la Ley Estatal de la ADU.

- **Secciones actualizadas del Código de Gobierno.** Las secciones del Código de Gobierno relacionadas con la Ley de la ADU y la JADU se actualizaron de 65852.2, 65852.22, 65852.23, y 65852.26 a las secciones 66310 a 66342 del Código de Gobierno.
- **Unidades de vivienda accesorias y unidades de vivienda accesorias menores no permitidas.** Cambia la fecha del 1.º de enero de 2018 al 1.º de enero de 2020, de modo que una agencia local no pueda denegar un permiso para una ADU no permitida que se haya construido antes del 1º de enero de 2020, porque la ADU infrinja las normas de construcción o porque la ADU no cumple con la Ley Estatal de la ADU o una ordenanza local. (Cód. Gob., § 66332, subd. (a)). La agencia local deberá informar al público sobre las disposiciones de esta sección a través de recursos de información públicos, entre los que se incluyen las listas de verificación de permisos y el sitio web de la agencia local, en los cuales se incluirá lo siguiente: (1) una lista de verificación de las condiciones que se especifican en la sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad por las que se consideraría que una construcción no cumple con los estándares, y (2) información de que, antes de solicitar un permiso, el propietario puede obtener una inspección de código confidencial de tercero por un contratista con licencia para determinar la condición existente de la unidad o el alcance potencial de las mejoras en la construcción antes de solicitar un permiso. (Cód. Gob., § 66332, subd. (d)(1), (d)(2)).
- **Normas objetivas.** Prohíbe a una agencia local imponer normas de desarrollo objetivas a las Unidades 66323 que no estén autorizadas por las disposiciones de la subdivisión (a) de la sección 66323 del Código de Gobierno.
- **Espacio habitable.** Define “espacio habitable” como el espacio de una vivienda destinada a ser habitada por personas, tal y como aparece el término en las secciones 66313, subdivisión (e), y 66323, subdivisión (a)(3)(A) del Código de Gobierno.
- **Estacionamiento descubierto.** Especifica que no es necesario reemplazar los espacios de estacionamiento descubiertos y fuera de la vía pública demolidos junto con la construcción de una ADU.
- **ADU independientes.** Autoriza hasta ocho ADU independientes en un lote con una vivienda multifamiliar existente, siempre que el número de unidades de vivienda accesorias no supere el número de unidades existentes en el lote.

Si desea consultar otros resúmenes de la legislación sobre unidades de vivienda accesorias, consulte la sección de Recursos.

Preguntas frecuentes

Unidades 66323

¿Qué son las “Unidades 66323”?

El HCD utiliza el término “Unidades 66323” para referirse a las ADU y JADU creadas en virtud de la sección 66323 del Código de Gobierno. También se las conoce como unidades de vivienda accesorias exigidas por el estado o “exentas por el estado”. La sección 66323 del Código de Gobierno crea cuatro categorías de ADU (y JADU) que deben aprobarse ministerialmente y no están sujetas a las normas establecidas en las secciones 66314-66322 del Código de Gobierno. Por ejemplo, las Unidades 66323 no tienen que cumplir con la cobertura del lote, los retranqueos frontales y las normas de diseño. No obstante, estas ADU deben cumplir con el Código de Construcción y los requisitos sanitarios y de seguridad para viviendas. Las cuatro categorías son:

1. ADU y JADU unifamiliares convertidas

Se permite una ADU por lote dentro del espacio convertido de una vivienda unifamiliar o estructura accesoria propuesta o existente. Este tipo de ADU debe tener acceso exterior y retranqueos por razones de seguridad y protección contra incendios, pero no está sujeta a un retranqueo de cuatro pies en el costado ni en el patio trasero. (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(1)).

Las ADU convertidas a partir de estructuras accesorias pueden optar a una ampliación de 150 pies cuadrados para dar cabida a la entrada y la salida. Por ejemplo, si el segundo piso de una vivienda unifamiliar se convierte en una ADU, se podría añadir un hueco de escalera de no más de 150 pies cuadrados, entre otros tipos de configuraciones de entrada y salida que cumplan con el Código de Construcción Local. (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(1)(A)).

Además, se permite una JADU por lote dentro del espacio propuesto o existente de una vivienda unifamiliar o estructura accesoria y debe tener acceso exterior y retranqueos laterales y traseros para incendios y seguridad. (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(1)). Las JADU también deben cumplir las disposiciones de la Ley de la JADU que se encuentran en las secciones 66333- 66339 del Código de Gobierno. A los fines de la construcción de una JADU, los garajes adjuntos forman parte de una vivienda unifamiliar. (Cód. Gob., § 66333, subd. (d)).

Para obtener más información, consulte la sección del Manual dedicada a las JADU.

2. ADU unifamiliares aisladas

Se permite una ADU independiente de nueva construcción que no supere los cuatro pies de retranqueo lateral y trasero en lotes con una vivienda unifamiliar existente o propuesta (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(2)). El tamaño máximo de la unidad es de 800 pies cuadrados con un límite de altura de 16, 18 o 20 pies dependiendo de las condiciones especificadas en el Código de Gobierno, sección 66321, subdivisión (b)(4). (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(2)(B)).

3. ADU multifamiliares convertidas

Se pueden crear unidades de vivienda accesorias dentro de las partes de estructuras multifamiliares existentes que no se utilicen como espacio habitable (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(3)(A)). Las agencias locales deberán permitir al menos una ADU dentro de una vivienda multifamiliar existente y hasta el 25 por ciento de las unidades de vivienda multifamiliar existentes (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(3)(B)). Ejemplos de estructuras que no se utilizan como espacio habitable son, entre otros: cuartos de almacenamiento, salas de calderas, pasillos, áticos, sótanos o garajes (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(3)(A)).

4. ADU multifamiliares independientes

Se permiten hasta dos ADU independientes en un lote que tenga una vivienda multifamiliar propuesta, o se permiten hasta ocho ADU independientes en un lote con una vivienda multifamiliar existente, sin exceder el número de unidades existentes en el lote. Estas ADU están sujetas a cuatro pies de retranqueo de patio trasero y lateral y límites de altura de 16, 18 o 20 pies dependiendo de las condiciones que se especifican en el Código de Gobierno sección 66321, subdivisión (b)(4). (Cód. Gob. § 66323, subd. (a)(4)(A)). Una agencia local no puede exigir que se modifique el retranqueo de una vivienda multifamiliar existente con retranqueos inferiores a cuatro pies como condición para la aprobación de la solicitud de la ADU (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(4)(B)).

La agencia local debe permitir que las cuatro categorías de la ADU mencionadas anteriormente se combinen en la medida en que lo permitan las condiciones del lugar y del lote. Por ejemplo, de conformidad con el Código de Gobierno 66323, subdivisión (a), los gobiernos locales deben permitir unidades creadas de conformidad con los apartados (1) y (2) juntos o (3) y (4) juntos. Esto significa que en lotes unifamiliares, las agencias locales deben permitir al menos una ADU construida a partir de un espacio existente, una JADU y una ADU independiente de nueva construcción. Para los lotes multifamiliares, las agencias locales deben permitir al menos una ADU construida a partir de un espacio no habitable existente (o hasta el 25 por ciento del número de unidades multifamiliares), y dos ADU independientes.

Combinaciones de ADU 66323 permitidas		
Todos los formatos que se indican a continuación se pueden combinar como se explicó en la sección anterior		
	Vivienda unifamiliar principal	Vivienda multifamiliar principal
Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(1) ADU construida a partir del espacio propuesto o existente	• A veces denominada “Conversiones”, “Interior”, “Creadas dentro”. • Puede ampliarse 150 pies cuadrados de la estructura accesoria existente para la entrada y salida. • Debe tener acceso exterior.	No aplicable
Cód. Gob., §§ 66323, subd. (a)(1); 66333-66339 JADU	• Creadas dentro de la vivienda existente o propuesta. • 500 pies cuadrados máximo. • Pueden crearse desde el interior del garaje adjunto.	No aplicable

Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(2) Vivienda independiente de nueva construcción	- Puede estar en el retranqueo frontal. 800 pies cuadrados máximo.	No aplicable
Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(3)(A) Construida en un espacio existente no utilizado como habitable	No aplicable	Espacio no habitable existente (por ejemplo, gimnasios, estacionamientos cerrados, etc.) dentro de la estructura multifamiliar. Permite al menos una ADU o hasta el 25 % de las unidades primarias existentes.
Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(4) Independiente de la vivienda principal	No aplicable	Hasta dos unidades independientes de la vivienda principal propuesta, o - Hasta ocho unidades independientes de la vivienda principal existente, sin exceder el número de unidades existentes en el lote. - Retranqueos laterales y trasero de cuatro pies.

¿Qué normas de diseño, zonificación u otras normas locales pueden imponerse a las Unidades 66323?

Una agencia local no puede imponer normas de desarrollo o diseño, incluidas tanto las normas locales como las normas que se encuentran en la Ley Estatal de la ADU, en Unidades 66323 que no estén específicamente enumeradas en la sección 66323 del Código de Gobierno. (Cód. Gob., § 66323, subds. (a), (b)). Esto incluye, entre otras cosas, el estacionamiento, la altura, los retranqueos u otras disposiciones de zonificación (por ejemplo, el tamaño del lote, el espacio abierto, la proporción de superficie construida, etc.).

Además, los alquileres de las ADU 66323 deben ser por plazos superiores a 30 días. (Cód. Gob., § 66323, subd. (e)). Los rociadores contra incendios no son necesarios para la ADU si no se requieren para la residencia principal, y la construcción de una ADU no puede dar lugar al requisito de rociadores contra incendios en una vivienda multifamiliar existente. (Cód. Gob., § 66323, subd. (d)).

¿Es posible ampliar una ADU 66323 creada mediante la conversión de una estructura accesoria existente?

Sí. Una ADU creada dentro del espacio existente de una estructura accesoria puede ser ampliada más allá de las dimensiones físicas de la estructura de hasta 150 pies cuadrados con el único fin de acomodar la entrada y salida. (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(1)(A)). Un ejemplo de ello es la construcción de una escalera para llegar al segundo piso de una ADU. Las ADU deberán cumplir con retranqueos suficientes para garantizar la seguridad y la protección contra incendios. (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(1)(C)).

NOTA: Se puede crear una JADU dentro de las paredes de una residencia unifamiliar y no dentro de una estructura accesoria. Las JADU no podrán ampliarse más allá de las dimensiones existentes de la vivienda unifamiliar.

Para obtener más información sobre unidades accesorias multifamiliares 66323, consulte las ADU multifamiliares.

ADU

¿Qué es una ADU?

Una ADU es accesoria a una residencia principal y tiene instalaciones completas de vida independiente para una o más personas. Las ADU pueden estar “independientes de”, “adjuntas a” o situadas dentro de la vivienda principal propuesta o existente. Esto incluye garajes adjuntos, áreas de almacenamiento o espacios similares y estructuras accesorias. La ADU también puede estar independiente de la vivienda principal propuesta o existente, incluidos los garajes independientes, siempre que esté situada en el mismo lote. (Cód. Gob. §§ 66313, subd. (a); 66314, subd. (d)(3)).²

Habitaciones

¿Se puede imponer un límite en el número de habitaciones en una ADU?

Un límite en el número de habitaciones podría interpretarse como una práctica discriminatoria hacia las clases protegidas, tales como la situación familiar, y se consideraría una restricción al desarrollo de las ADU (Cód. Gob., § 65008). Siguen siendo aplicables las normas del Código de Construcción en cuanto al tamaño mínimo de las habitaciones.

¿Puede una ADU no tener habitaciones?

Un límite en el número de habitaciones podría interpretarse como una práctica discriminatoria hacia clases protegidas, tales como la situación familiar, (Cód. Gob., § 65008) y también podría restringir injustificadamente la capacidad de los propietarios de viviendas para crear unidades de vivienda accesorias (Cód. Gob., § 66311). Siguen siendo aplicables las normas del Código de Construcción en cuanto al tamaño mínimo de las habitaciones.

Infracciones del código de construcción

¿Puede denegarse una solicitud de ADU debido a infracciones del Código de Construcción?

Una solicitud de ADU de conformidad con la sección 66314 del Código del Gobierno puede denegarse debido a infracciones del Código de Construcción en la unidad principal solo si las violaciones representan una amenaza para la salud y la seguridad públicas y se ven afectadas por la construcción de la ADU (Cód. Gob., § 66322, subd. (b)). No obstante, todas las ADU deben cumplir con el Código de Construcción y los requisitos sanitarios y de seguridad para las viviendas.

Comisión Costera

¿Se aplican las leyes estatales sobre unidades de vivienda accesorias a las jurisdicciones situadas en la zona costera de California?

Sí. Las leyes sobre la ADU se aplican a las jurisdicciones de la zona costera de California, pero no modifican ni reducen el efecto o la aplicación de las políticas de protección de los recursos de la Ley de Costas (Cód. Gob., § 66329).

² Tenga en cuenta que algunos programas federales de financiación que se mencionan en la sección sobre “Financiación”, a continuación, pueden tener diferentes definiciones para una ADU.

Las localidades costeras deben tratar de armonizar los objetivos de protección de los recursos costeros y de atención a las necesidades de vivienda de los californianos. Por ejemplo, en su caso, las localidades deben modificar los programas costeros locales para que la Comisión Costera de California los revise en cumplimiento de la Ley de Costas de California y las nuevas leyes estatales sobre ADU. Para obtener más información, consulte el Memorándum de 2020 de la Comisión Costera y póngase en contacto con la oficina local del distrito de la Comisión Costera.

Restricciones de escritura

¿Se puede imponer una restricción de escritura de vivienda asequible en una ADU?

No. Una agencia local no puede imponer una restricción de escritura a una ADU. La sección 66315 del Código de Gobierno establece: “La sección 66314 establece las normas máximas que una agencia local debe utilizar para evaluar una unidad de vivienda accesoria propuesta en un lote que incluya una vivienda unifamiliar propuesta o existente. No se aplicarán ni impondrán normas adicionales, aparte de las previstas en la sección 66314, incluido un requisito de propietario-ocupante, excepto que una agencia local podrá exigir que la propiedad pueda utilizarse para alquileres con plazos de 30 días o más”. La sección 66314, subdivisión (b)(1), permite establecer normas locales objetivas, si bien todos los ejemplos facilitados se refieren a estándares de diseño y desarrollo (por ejemplo, estacionamiento, altura, retranqueo, paisajismo, tamaño máximo de una unidad). Una restricción de escritura no es una norma y, por lo tanto, no puede imponerse.

¿Se puede imponer una restricción de escritura a una JADU?

Sí. Una agencia local puede adoptar una ordenanza para la creación de unidades de vivienda accesorias junior (JADU) (Cód. Gob., § 66333). Esta ordenanza debe “[e]xigir la inscripción de una restricción en la escritura” que incluya únicamente la prohibición de vender la JADU por separado de la venta de la residencia unifamiliar y una restricción sobre el tamaño y los atributos de la JADU que se ajuste a la legislación estatal (Cód. Gob., § 66333, subds. (c)(1), (c)(2)).

Tarifas

¿Qué tipos de tasas se consideran tasas de impacto?

Las tasas de impacto cobradas por la construcción de unidades de vivienda accesorias (ADU) deben determinarse de conformidad con la Ley de Tasas de Mitigación e incluyen cualquier exacción monetaria que no sea un impuesto o una evaluación especial que cobra una agencia local en relación con la aprobación de una ADU con el fin de sufragar la totalidad o una parte del costo de los servicios públicos relacionados con la ADU. (Cód. Gob., §§ 66324, subd. (a); 66000) Una agencia local, distrito especial o corporación de agua no considerará las ADU como un nuevo uso residencial a los efectos del cálculo de las tarifas de conexión o los cargos por capacidad de los servicios públicos, incluidos los servicios de agua y alcantarillado. Sin embargo, estas disposiciones no se aplican a las ADU que se construyen simultáneamente con una nueva vivienda unifamiliar. (Cód. Gob., § 66324, subds. (b), (d)).

¿Se pueden cobrar tasas de impacto por una ADU de menos de 750 pies cuadrados?

No. Una ADU está exenta de incurrir en tasas de impacto por parte de las agencias locales, distritos especiales, y las corporaciones de agua si tiene menos de 750 pies cuadrados. Si una ADU tiene 750 pies cuadrados o más, las tasas de impacto se cobrarán proporcionalmente en relación con los pies cuadrados de la ADU a los pies cuadrados de la unidad de vivienda principal. (Cód. Gob., § 66324 subd. (c)(1)). En este caso concreto,

las tasas de impacto también incluyen las tasas Quimby previstas en la sección 66477 del Código de Gobierno (Cód. Gob., § 66324 subd. (c)(2)).

En el caso de las ADU que incluyan una ampliación exterior de 150 pies cuadrados, esos 150 pies cuadrados cuentan para el límite de 750 pies cuadrados. Por ejemplo, una ADU de conversión interior de 700 pies cuadrados con una ampliación exterior de 150 pies cuadrados para la entrada y salida contaría como una ADU de 850 pies cuadrados a efectos del cálculo de las tasas, por lo que se activaría el requisito de la tasa proporcional de la sección 66324, subdivisión (c) del Código de Gobierno.

¿Qué es la “proporcionalidad”?

“Proporcionalidad” es una cantidad en relación con una cantidad total, en este caso, una tasa de impacto por una vivienda unifamiliar. Por ejemplo, una vivienda principal de 2000 pies cuadrados con una ADU propuesta de 1000 pies cuadrados podría resultar en el 50 por ciento de la tasa de impacto que se cobraría por una nueva vivienda principal en el mismo lugar. (Cód. Gob., § 66324, subd. (c)(1)).

¿Pueden los distritos escolares cobrar tasas de impacto?

Sí. Los distritos escolares están autorizados, aunque no obligados, a imponer tasas de impacto a las ADU de más de 500 pies cuadrados, de conformidad con la sección 17620 del Código de Educación y la Ley de Tasas de Mitigación (Cód. Gob., § 66000). Las ADU de menos de 500 pies cuadrados no están sujetas a las tasas de impacto escolar. Se anima a las agencias locales a coordinarse con los distritos escolares para sopesar cuidadosamente la importancia de promover las ADU y garantizar que se realizan los estudios de nexo apropiados sobre las tasas para facilitar la construcción o reconstrucción de instalaciones escolares adecuadas, tal y como exige la Ley de Tasas de Mitigación. Las agencias locales no deben retener la expedición de un permiso para crear una ADU o JADU debido a la imposición de tasas escolares.

¿Me pueden seguir cobrando las tasas de conexión al agua y al alcantarillado?

Las ADU construidas a partir de un espacio existente y las JADU no serán consideradas por una agencia local, distrito especial o corporación de aguas como un nuevo uso residencial a efectos del cálculo de las tarifas de conexión o los cargos por capacidad de los servicios públicos, a menos que se construyan simultáneamente con una nueva vivienda unifamiliar (Cód. Gob., § 66324, subd. (b)). La cuota de conexión o cargo por capacidad será proporcional a la carga de la ADU propuesta, en función de sus metros cuadrados o instalaciones de plomería en comparación con la vivienda principal (Cód. Gob., § 66324, subd. (e)).

Requisitos de protección contra incendios y rociadores contra incendios

¿Se pueden exigir rociadores contra incendios para las ADU?

Solamente cuando se requieren rociadores para la residencia principal existente. No se exigirá la instalación de rociadores contra incendios en ADU adjuntas, independientes o convertidas si los códigos de construcción no exigen rociadores para la residencia principal existente. Por ejemplo, una vivienda unifamiliar diseñada y construida hace décadas no habría estado obligada a tener instalados rociadores contra incendios en virtud del Código de Construcción aplicable en aquel momento. Sin embargo, si la misma vivienda principal ha sufrido recientemente una alteración significativa y ahora está obligada a tener rociadores contra incendios, cualquier ADU creada

después de esa alteración debe estar provista de rociadores contra incendios. Además, la construcción de una ADU en virtud de esta sección del código no dará lugar un requisito de rociadores contra incendios para la residencia principal. Por último, si una vivienda principal actualmente no tiene rociadores contra incendios, y se propone una ADU adjunta que daría lugar a los requisitos de rociadores contra incendios debido al aumento del espacio habitable, ese requisito no se impondrá a la unidad de vivienda principal (Cód. Gob., §§ 66314, subd. (d)(12); 66323, subd. (d)).

Financiación

¿Existen ayudas económicas o financiación para las ADU?

Posiblemente. Si bien en el momento de redactar este documento se han agotado los fondos, el Programa de Subvenciones de ADU de la Agencia de Financiamiento de la Vivienda de California (California Housing Finance Agency, CalHFA) proporcionó hasta \$40,000 en asistencia para reembolsar a los propietarios de viviendas calificados los costos previos al desarrollo necesarios para construir una ADU o JADU en un lote con una unidad unifamiliar ocupada por el propietario. El Programa de Subvenciones de ADU tenía por objeto crear más unidades de vivienda en California mediante la concesión de una subvención para reembolsar a los propietarios de viviendas calificados los costos previos al desarrollo. Los costos previos al desarrollo incluyen, entre otros, diseños arquitectónicos, permisos, pruebas de suelo, tasas de impacto, estudios de la propiedad e informes de energía.

Algunas agencias locales están creando oportunidades de financiamiento para los costos previos al desarrollo y la construcción de ADU/JADU, o están eximiendo las tarifas.

Para las agencias locales que deseen solicitar financiación para las ADU y JADU, algunos de los programas de financiación del HCD, como el Programa CalHome, el Programa de Asignación de Vivienda Local Permanente, el Programa de Incentivos Provivienda y el Programa de Fondos Fiduciarios para Viviendas Locales, incluyen financiación para estos tipos de viviendas como actividades elegibles.

Si desea más información sobre oportunidades de financiación locales y estatales para el desarrollo previo o la construcción de una ADU/JADU, o sobre opciones de financiación para agencias locales, consulte la sección Subvenciones y financiación de nuestra página web sobre las ADU: <https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-unidades>.

La Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration, FHA), Freddie Mac y Fannie Mae también conceden préstamos para financiar unidades de vivienda accesorias. Los enlaces a continuación incluyen información sobre estos programas de financiación, incluidas las definiciones y criterios correspondientes.

FHA

La FHA ha ampliado recientemente el acceso a la financiación hipotecaria para viviendas que tengan o vayan a incluir una ADU. En concreto, la actualización de las políticas de préstamo permite la inclusión de los ingresos de alquiler de la ADU en los ingresos del prestatario y permitiría que más prestatarios califiquen para el financiamiento de la FHA para propiedades con ADU. Esto incluye el préstamo de Rehabilitación 203(k). Tenga en cuenta que el préstamo de Rehabilitación 203(k) solo puede utilizarse para construir una ADU adjunta.

Para obtener más información sobre las políticas actualizadas, consulte el Manual de políticas de vivienda unifamiliar de la FHA en

<https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/40001-hsgh-actualización15-052024.pdf> o la Carta de Acreedor Hipotecario 2023 que incluye los cambios específicos en la financiación de ADU en el manual <https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/2023-17hsgml.pdf>. Los interesados deben consultar el sitio web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (Department of Housing and Urban Development, HUD) para conocer cualquier información actualizada.

Freddie Mac

Freddie Mac ofrece ahora varias opciones para añadir una ADU a una vivienda existente y financiar una compra con la intención de alquilar o construir una ADU. Esto incluye permitir que los ingresos por alquiler de las ADU se incluyan en los ingresos cualificados para un préstamo.

Para obtener más información, visite <https://sf.freddiemac.com/docs/pdf/fact-sheet/adu-fact-hoja.pdf>.

Fannie Mae

Fannie Mae ahora ofrece opciones de financiación para añadir una ADU a una propiedad existente, construir una casa con una ADU utilizando financiamiento de construcción a permanente y comprar una casa con una ADU existente.

Para obtener más información, visite <https://singlefamily.fanniemae.com/originating-suscripción/productoshipotecarios/accesorios-vivienda>.

Requisitos de altura

¿Existe un límite en la altura de una ADU?

No existe límite de altura en la Ley Estatal de la ADU, pero las agencias locales pueden imponer límites de altura de conformidad con el Código de Gobierno sección 66321, subdivisión (b)(4). Una agencia local puede imponer un límite de altura mediante la adopción de una ordenanza de ADU compatible.

Una agencia local no puede imponer un límite de altura que sea inferior a lo siguiente:

ADU independientes

16 pies en un lote con una vivienda unifamiliar o multifamiliar propuesta o existente (Cód. Gob., § 66321, subd. (b)(4)(A)).

18 pies en un lote con una vivienda unifamiliar o multifamiliar existente o propuesta, incluidos 2 pies adicionales para acomodar la inclinación del techo que se alinea con la vivienda principal, cuando el lote se encuentra a media milla de una parada de tránsito importante o corredor de tránsito de alta calidad (Cód. Gob., § 66321, subd. (b)(4)(B)). Consulte las definiciones de estos términos en el Glosario de ADU.

18 pies de altura en un lote con una vivienda multifamiliar de varios pisos existente o propuesta (Cód. Gob. § 66321, subd. (b)(4)(C)).

Si una ADU independiente de dos pisos se puede construir de acuerdo con las tolerancias de altura exigidas por la Ley Estatal de la ADU sin dejar de cumplir con el Código de Construcción, una agencia local no puede negar una solicitud de ADU para crear una ADU de dos pisos, con independencia de la zonificación subyacente que podría limitar una vivienda principal a una sola planta. (Cód. Gob., §§ 66321, subd. (b)(4)(D); 66314, subd. (d)(8)).

ADU adjuntas

25 pies o la limitación de altura que se aplica a la vivienda principal en la ordenanza local de zonificación, lo que sea menor (Cód. Gob., § 66321, subd. (b)(4)(D)).

¿Existe un límite en el número de plantas de una ADU?

La Ley Estatal de la ADU no limita el número de plantas. Una agencia local debe permitir al menos dos plantas, y se puede construir una ADU adjunta a la altura de la zonificación de la vivienda principal o hasta 25 pies, lo que sea menor. (Cód. Gob., § 66321, subd. (b)(4)(D)).

¿Existen herramientas para determinar si un proyecto puede alcanzar los 18 pies de altura?

El Geoportal del Estado de California ofrece un mapa interactivo y una base de datos que permite realizar búsquedas y evaluar si alguna dirección de California se encuentra dentro de un corredor de tránsito de alta calidad (High-Quality Transit Corridor, HQTC) (como se describe en las secciones 21155, 21064.3 y 21060.2 del Código de Recursos Públicos). Esto puede ayudar a determinar si sus proyectos cumplen los requisitos para obtener dos pies más de altura. Sin embargo, la Ley Estatal de la ADU no designa un recurso definitivo para hacer determinaciones de proximidad de HQTC. Los solicitantes deben dirigirse primero a sus organizaciones metropolitanas de planificación para averiguar si están en un HQTC. Si no hay ninguna en su área, debe dirigirse a la agencia local.

Asociaciones de propietarios (HOA)

¿Pueden los CC&R prohibir la construcción o el uso de una ADU o JADU?

No. Las secciones 714.3 y 4751 del Código Civil anulan los pactos, condiciones y restricciones (covenants, conditions, and restrictions, CC&R) que prohíben de hecho o restringen injustificadamente la construcción o el uso de una ADU o JADU en lotes zonificados para permitir usos residenciales unifamiliares. Tales CC&R, entre las que se incluyen las normas de funcionamiento, son nulas e inaplicables. Se anima a los solicitantes que encuentren prohibiciones de ADU y JADU dentro de CC&R, ya sean implícitas o explícitas, a que se pongan en contacto con su agencia local.

¿Qué restricciones pueden imponerse a una ADU o JADU?

Es posible que las HOA impongan algunas normas objetivas limitadas a una ADU o JADU, como exigir, en la medida de lo razonable, materiales específicos, estilos arquitectónicos u otras restricciones estéticas y de diseño. Sin embargo, estas normas no pueden ser más estrictas que la Ley Estatal de la ADU y por lo tanto aumentar injustificadamente el costo de construir o efectivamente prohibir o extinguir la capacidad de crear o dar servicio a un ADU o JADU. Código Gob., § 714.3, subd. (b)).

Algunos ejemplos de prohibiciones efectivas, costos irrazonables y extinciones de la capacidad de construir una ADU o JADU incluyen, sin carácter exhaustivo:

- Cualquier demora en la revisión de una ADU o JADU para verificar el cumplimiento de restricciones razonables más allá de los plazos requeridos por las agencias locales (60 días) o que retrasen significativamente la construcción o el uso de una ADU o JADU.
- Requerir modificaciones a una solicitud de ADU o JADU que harían que el propietario de la propiedad incurriera en costos sustanciales o renunciara al desarrollo.
- Imponer una condición que obligaría a volver a presentar o modificar una solicitud de permiso de construcción que cumpla sustancialmente con las leyes estatales de la ADU y JADU.

- Exigir la aprobación o el acuerdo de los propietarios de propiedades vecinas para una solicitud de la ADU o JADU o considerar cualquier rechazo o desacuerdo a la construcción o uso de una ADU o JADU por parte de los vecinos como parte del proceso ministerial de la agencia local para aprobar o rechazar la solicitud.
- Restringir la colocación o ubicación de una ADU o JADU de tal manera que se vuelva inviable o inutilizable por el dueño de la propiedad.
- Exigir que se introduzcan elementos estructurales o cambios de diseño importantes más allá de los requisitos establecidos en la Ley Estatal de la ADU y JADU que extinguirían la posibilidad de construir o utilizar la ADU o JADU.
- Imponer restricciones que no sean objetivas o que no se puedan conocer o poner a disposición de los propietarios antes de presentar la solicitud.
- Imponer tasas de solicitud, condiciones u otros requisitos financieros excesivos que harían que el propietario incurriera en costos sustanciales o renunciara al desarrollo, como exigir que el propietario ocupe una ADU o cobrar tasas de mantenimiento excesivas que serían irrazonables teniendo en cuenta el tamaño de la ADU en proporción a la vivienda principal.

Se recomienda a los propietarios cuya construcción o uso de una ADU o JADU se vea obstaculizada por una HOA (o sus representantes o agentes) que se pongan en contacto con su agencia local y busquen asesoramiento legal.

¿Puede una HOA revisar o influir en la aprobación ministerial de una agencia local para crear o dar servicio a una ADU o JADU?

No. Una HOA no puede influir en la aprobación ministerial de una agencia local de una ADU o JADU. Las agencias locales deben proporcionar un proceso de aprobación que incluya únicamente disposiciones ministeriales para la aprobación de las solicitudes de permisos de la ADU. Este proceso de aprobación no incluirá procesos, disposiciones o requisitos discrecionales, salvo lo dispuesto en la sección 66315 del Código de Gobierno. Así pues, las revisiones de terceros por parte de un HOA o sus representantes o agentes violarían la Ley Estatal de la ADU (Cód. Gob., § 66315) No podrán aplicarse otras ordenanzas, políticas o reglamentos locales en la aprobación o denegación de una solicitud de permiso de ADU o JADU (Cód. Gob., § 66317, subd. (c)). Si una agencia local permite que una HOA intervenga en cualquier parte del proceso de solicitud de una ADU o JADU, la agencia local está en infracción de la Ley Estatal de la ADU.

Elementos de vivienda y designación provivienda

¿Cuentan las ADU y las JADU para el RHNA de una agencia local?

Sí. De conformidad con las secciones 66330 y 65583.1 del Código de Gobierno, se pueden utilizar las ADU y las JADU para la asignación regional de necesidades de vivienda (Regional Housing Needs Allocation, RHNA) y el Informe de progreso anual (Annual Progress Report, APR) del elemento vivienda requerido por la sección 65400 del Código de Gobierno. Para acreditar una unidad a efectos de la RHNA, el HCD y el Departamento de Finanzas (Department of Finance, DOF) utilizan la definición de unidad de vivienda que da el Censo de EE. UU. En general, una ADU y una JADU con instalaciones sanitarias compartidas, y cualquier otra unidad que cumpla con la definición del Censo de los EE. UU. y que se informe al DOF como parte de la encuesta anual de cambio de unidades de vivienda de la ciudad y el condado del DOF puede acreditarse a la RHNA en función del nivel de ingresos adecuado. El elemento de vivienda o APR deben incluir una metodología razonable para demostrar el nivel de asequibilidad. Los gobiernos locales pueden realizar un seguimiento de la asequibilidad real o anticipada para

garantizar que las ADU y las JADU se contabilizan en la categoría de ingresos adecuada. Por ejemplo, algunos gobiernos locales solicitan y realizan un seguimiento de información como la asequibilidad anticipada como parte del permiso de construcción u otras solicitudes locales.

Para obtener más información, consulte los elementos constitutivos del elemento de vivienda o póngase en contacto con HousingElements@hcd.ca.gov.

¿Qué análisis se requiere para contabilizar las ADU en la RHNA en el elemento de vivienda?

Para tener en cuenta las ADU en la RHNA en el elemento de vivienda, las agencias locales deben utilizar en general un enfoque de tres partes: (1) tendencias de desarrollo, (2) asequibilidad prevista y (3) recursos e incentivos. Las tendencias de desarrollo deben considerar las ADU permitidas en el periodo de planificación anterior y también pueden considerar tendencias más recientes. La asequibilidad anticipada puede utilizar diversos métodos para estimar la asequibilidad por grupo de ingresos. Los enfoques comunes incluyen encuestas de alquiler de las ADU, utilizando encuestas de alquiler y suposiciones de pies cuadrados y datos disponibles a través del APR requerido por la sección 65400 del Código de Gobierno. Los recursos e incentivos incluyen políticas y programas para fomentar las ADU, como planes prototipo, exenciones de tasas, procedimientos acelerados y programas de control de la asequibilidad.

¿Es obligatorio incluir las ADU en el plan de vivienda?

Sí. El elemento de vivienda debe incluir una descripción de la zonificación disponible para permitir unidades de vivienda accesorias, lo que incluye, normas de desarrollo y análisis de las posibles limitaciones en el desarrollo de las ADU. El elemento debe incluir programas para abordar las limitaciones identificadas. Además, los elementos de vivienda deben incluir un plan que incentive y promueva la creación de unidades de vivienda accesorias que puedan ofrecer alquileres razonables para hogares con ingresos muy bajos, bajos o moderados y requieren que el HCD elabore una lista de subvenciones estatales e incentivos financieros en relación con la planificación, construcción y funcionamiento de unidades de vivienda accesorias asequibles (Cód. Gob., § 65583; HSC, § 50504.5).

¿Pueden las ADU y las JADU influir en el estado de designación provivienda de una agencia local?

Sí. Para tener derecho a una designación provivienda, la agencia local debe cumplir con todas las leyes estatales aplicables en materia de vivienda, como las mencionadas en la sección 65585 (j) de los Códigos del Gobierno, que incluye la Ley Estatal de la ADU. También será necesario que se promulgue un elemento de vivienda aprobado y cualquier programa asociado que promueva el desarrollo de las ADU para alcanzar los requisitos mínimos del umbral para una designación provivienda.

Además, las ADU y JADU se identifican específicamente dentro del Programa de Designación Provivienda como criterios de designación en virtud del Código de Reglamentos de California, título 25, sección 6606, lo que significa que una ordenanza o programa de ADU que promueva el desarrollo de unidades de vivienda accesorias más allá de los requisitos mínimos de la Ley Estatal de la ADU puede obtener puntos adicionales para su designación provivienda. En otras palabras, las agencias locales que infrinjan la Ley Estatal de la ADU no serán elegibles para una designación provivienda, mientras que las agencias locales que incentiven el desarrollo adicional de las ADU pueden sumar puntos adicionales para su designación provivienda, y todos los beneficios que dicha designación les proporciona. (Código de Normas de Construcción de California [California Code of Regulations, CCR] Título 25, §§ 6600-6608).

JADU

¿Qué es una JADU?

Una “unidad de vivienda accesoria júnior” o JADU es una unidad que no es más de 500 pies cuadrados de tamaño y está contenida en su totalidad dentro de una residencia unifamiliar. Una JADU puede incluir instalaciones sanitarias independientes o puede compartir las instalaciones sanitarias con la estructura ya existente. (Cód. Gob., § 66333)

¿Se permiten dos JADU en un lote?

No. Solo se puede construir una JADU por parcela zonificada para residencias unifamiliares con una residencia unifamiliar existente o propuesta (Cód. Gob., § 66333, subd. (a)). La JADU puede crearse dentro de los muros de la residencia unifamiliar propuesta o existente, incluidos los garajes adjuntos (Cód. Gob., § 66333, subd. (d)). Si hay varias unidades residenciales unifamiliares independientes en un lote, solo puede haber una JADU.

¿Se puede crear una JADU dentro de un “half-plex”?

Sí, se permite una JADU en un *half-plex*. Un *half-plex* consta de dos unidades de vivienda principales en lotes separados que comparten una pared divisoria. Se permite una JADU en cada *half-plex* en áreas zonificadas para uso unifamiliar. (Cód. Gob., § 66333, subd. (a)). Si hay dos unidades adjuntas en un mismo lote (es decir, un dúplex), la vivienda principal se considera multifamiliar y no podría optar a una JADU.

¿Es obligatorio que las JADU tengan una conexión interior con la vivienda principal?

Las JADU deben estar dentro de las paredes de la vivienda principal, pero no es obligatorio que estén conectadas interiormente a la vivienda principal. Sin embargo, si la JADU no incluye un cuarto de baño independiente, debe incluir una entrada interior a la vivienda principal (Cód. Gob., § 66333, subd. (e)(2)).

¿Se permiten JADU en estructuras accesorias independientes?

No, no se permiten JADU en estructuras accesorias. La creación de una JADU debe estar dentro de la residencia unifamiliar. Como ya se indicó anteriormente, los “usos cerrados” dentro de la residencia, tales como garajes adjuntos, pueden optar a la creación de JADU. (Cód. Gob., § 66333, subd. (d)).

¿Se permite ampliar las JADU hasta 150 pies cuadrados cuando se crean dentro de una estructura existente?

No. Solo las ADU creadas a partir de estructuras accesorias existentes pueden agregar hasta 150 pies cuadrados “más allá de las dimensiones físicas de la estructura accesoria existente” para facilitar la entrada o salida (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(1)(A)).

¿Existen requisitos de ocupación por el propietario para las JADU?

Sí. El propietario debe residir en la parte restante de la vivienda principal o en la JADU recién creada. No es necesario que el propietario ocupe la vivienda cuando se trate de otra agencia gubernamental, fideicomiso de terrenos u organización de vivienda. (Cód. Gob., § 66333, subd. (b)).

¿Cuáles son los requisitos que pueden exigir las agencias locales como parte de una “cocina eficiente”?

Una cocina eficiente es una instalación de cocina con electrodomésticos, mostrador para la preparación de alimentos y armarios de almacenamiento de tamaño razonable en relación con el tamaño de la JADU (Cód. Gob., § 66333, subds. (f)(1), (f)(2)). Una agencia local no puede

ser más restrictiva que esta definición. Por lo tanto, requisitos tales como el tamaño de los mostradores o armarios, determinadas conexiones eléctricas o de gas, o tipos de aparatos no están autorizados por la Ley Estatal la JADU

¿Están obligadas las JADU a disponer de estacionamiento?

No. Las agencias locales no pueden exigir estacionamiento como condición para permitir una JADU, incluso cuando la JADU se convierte de un garaje adjunto (Cód. Gob., § 66334, subd. (a)).

Ordenanzas locales sobre la ADU y agencias locales

¿Debería una ordenanza local fomentar el desarrollo de unidades de vivienda accesorias (ADU)?

Sí. De conformidad con la sección 66310 del Código de Gobierno, la legislatura de California determinó y declaró que, entre otras cosas, California se enfrenta a una grave crisis de vivienda y las ADU son una forma valiosa de vivienda que satisface las necesidades de familiares, estudiantes, ancianos, proveedores de atención médica a domicilio, personas con discapacidad y otros. Por lo tanto, las unidades de vivienda accesorias son un componente esencial de la oferta de viviendas de California.

Los cambios introducidos recientemente en la Ley Estatal de la ADU tienen por objeto abordar los obstáculos, agilizar la aprobación y ampliar la capacidad potencial de las ADU, teniendo en cuenta su importancia única para hacer frente a las necesidades de vivienda de California. La preparación, adopción, modificación y aplicación de las ordenanzas locales de la ADU se deben llevar a cabo de conformidad con la sección 66310 del Código de Gobierno y no deben restringir indebidamente la creación de estas unidades. Los gobiernos locales que adopten ordenanzas de la ADU deben sopesar cuidadosamente la adopción de zonificación, normas de desarrollo y otras disposiciones por su impacto en el desarrollo de las unidades.

La Ley Estatal de la ADU establece los requisitos mínimos legales para las ADU y las JADU. Los gobiernos locales pueden optar por ir más allá de este mínimo legal para fomentar la creación de unidades de vivienda accesorias (Cód. Gob., § 66325, subd. (b)). Muchos gobiernos locales han asumido la importancia de las ADU como parte importante de sus políticas generales de vivienda y han aplicado estrategias innovadoras.

¿Puede una agencia local adoptar un “programa de bonificación” de ADU?

Sí. Una estrategia común empleada por agencias locales para promover el desarrollo de las ADU es adoptar programas de bonificación. El HCD apoya este enfoque para ir más allá de los requisitos de la Ley Estatal de la ADU y para hacer frente a la actual crisis de vivienda de California. Para que un programa de bonificación de la ADU sea exitoso debe cumplir los siguientes criterios:

1. El programa de bonificación de la ADU es completamente opcional: no hay ningún requisito, y ninguna consecuencia por no participar en un programa de bonificación local.
2. El programa solo ofrece beneficios además de las disposiciones de la Ley Estatal de la ADU, no en lugar de ellos: todos los requisitos exigidos por el Estado se conceden sin condiciones.
3. El programa de bonificación de la ADU elimina una o más restricciones físicas, tales como una limitación en el número de unidades permitidas en un lote, tamaño de la ADU, altura, requisitos de retranqueo, o una exención de los criterios de diseño y desarrollo.

¿Tiene el HCD autoridad para aplicar las ordenanzas sobre la ADU?

Sí. De conformidad con el Código de Gobierno, sección 66326, subdivisión (a), las agencias locales están obligadas a presentar al HCD una copia de las ordenanzas sobre la ADU recién aprobadas en un plazo de 60 días a partir de su aprobación. A partir de entonces, el HCD puede comunicar por escrito a la agencia local sus conclusiones sobre si la ordenanza cumple la Ley Estatal de la ADU. Si el HCD determina que la ordenanza de la ADU no cumple con la Ley Estatal de la ADU, la agencia local debe responder a las conclusiones por escrito del HCD en un plazo de 30 días. La agencia local deberá modificar su ordenanza de acuerdo con las conclusiones del HCD, o adoptar la ordenanza sin cambios, pero incluirá conclusiones en su resolución explicando por qué la ordenanza cumple con la Ley Estatal de la ADU a pesar de las conclusiones del HCD (Cód. Gob., § 66326, subd. (b)).

Aunque la Ley Estatal de la ADU no lo exija, el HCD puede seguir ofreciendo asistencia técnica adicional a la agencia local. Sin embargo, si la agencia local no modifica su ordenanza de acuerdo con las conclusiones del HCD o no adopta una resolución que explique por qué la ordenanza cumple con los requisitos, el HCD deberá notificar a la agencia local y puede notificar al procurador general que la agencia local está en violación de la Ley Estatal de la ADU (Cód. Gob., § 66326, subd. (c)(1)). Mientras una ordenanza no cumpla con los requisitos, la agencia local aplicará las normas estatales para la aprobación de las ADU, hasta que la agencia local adopte una ordenanza que sí los cumpla (Cód. Gob., § 66316).

Además, el HCD puede revisar, adoptar, modificar o derogar directrices para aplicar normas o criterios uniformes que complementen o aclaren la Ley Estatal de la ADU (Cód. Gob., § 66327).

¿Las agencias locales tienen que adoptar una ordenanza de la ADU?

No. Las agencias locales pueden elegir no adoptar una ordenanza de la ADU. En caso de que un gobierno local elija no adoptar una ordenanza de la ADU, cualquier desarrollo de este tipo que se proponga estaría sujeto únicamente a las normas establecidas en la Ley Estatal de la ADU. (Cód. Gob., §§ 66315, 66316) Una agencia local que adopte una ordenanza de la ADU puede imponer normas objetivas de desarrollo y diseño en cumplimiento de la sección 66314 del Código de Gobierno.

¿Está obligada una agencia local a enviar una ordenanza sobre la ADU al HCD?

Sí. Todo gobierno local, una vez adoptada una ordenanza sobre la ADU, debe remitir una copia de la ordenanza adoptada al HCD en un plazo de 60 días desde su adopción. Después de la adopción, el HCD puede revisar y presentar conclusiones por escrito a la agencia local en cuanto a si la ordenanza cumple con la Ley Estatal de la ADU (Cód. Gob., § 66326, subd. (a)).

¿Las ciudades autónomas y los condados están sujetos a las nuevas leyes de la ADU?

Sí. La Ley Estatal de la ADU se aplica a una agencia local, que se define como una ciudad, condado, o ciudad y condado, ley general o autorizada (Cód. Gob., §§ 66312; 66313, subd. (g)).

¿Se aplican las leyes sobre la ADU a las zonas reguladas por la Agencia de Planificación Regional de Tahoe (TRPA)?

Posiblemente. La Agencia de Planificación Regional de Tahoe (Tahoe Regional Planning Agency, TRPA) se constituyó mediante un pacto binacional entre California y Nevada, que eleva su autoridad por encima de las leyes estatales. En virtud de esta autoridad, la TRPA ha adoptado ciertas restricciones que limitan de hecho la cobertura de los lotes en terrenos urbanizados. La Ley Estatal de la ADU puede entrar en conflicto hasta cierto punto con las normas de la TRPA y, en la medida en que lo haga, la ley de la TRPA se antepone o anula la Ley Estatal de la ADU. Para obtener más información, consulte <https://www.trpa.gov/adus/>.

Casas prefabricadas

¿Se puede utilizar una casa prefabricada como ADU?

Sí. Por definición, una ADU incluye casas prefabricadas (Cód. Gob., § 66313, subd. (a)(2); HSC, §§ 18007, 18008).

Código de Salud y Seguridad, sección 18007, subdivisión (a): “Casa prefabricada”, a los fines de esta parte, significa una estructura que fue construida el 15 de junio de 1976 o después, es transportable en una o más secciones, tiene ocho pies de ancho o más, o 40 pies de largo o más, en el modo de desplazamiento, o, cuando se erige en el sitio, tiene 320 pies cuadrados o más, está construida sobre un chasis permanente y está diseñada para utilizarse como vivienda unifamiliar con o sin cimientos cuando se conecta a los servicios públicos requeridos, e incluye los sistemas de plomería, calefacción, aire acondicionado y electricidad contenidos en ella. “Vivienda prefabricada” incluye cualquier estructura que cumpla todos los requisitos de este apartado, excepto los requisitos de tamaño, y con respecto a la cual el fabricante presente voluntariamente una certificación y cumpla las normas establecidas en virtud de la Ley Nacional de Construcción y Seguridad de Viviendas Prefabricadas de 1974 (Título 42 del Código de Estados Unidos [United States Code U.S.C.], sec. 5401 y siguientes).

Para obtener más información sobre casas prefabricadas, póngase en contacto con la División de Códigos y Normas en ContactMH-FBH@hcd.ca.gov.

Parques de casas móviles

¿Se permiten la ADU en lotes dentro de parques de casas móviles o parques de ocupación especial?

No. Un lote, tal como se define en las secciones 18210 y 18862.23 del Código de Salud y Seguridad, solo permite una casa prefabricada, casa móvil o vehículo recreativo. La sección 18862.23 del Código de Salud y Seguridad también permite la instalación de una tienda de campaña, vehículo de acampada, cabaña de acampada o grupo de acampada en un lote dentro de un parque de ocupación especial.

Para obtener más información, póngase en contacto con la División de Códigos y Normas en: NAOStaff@hcd.ca.gov para el norte de California o SAOStaff@hcd.ca.gov para el sur de California.

ADU multifamiliares

¿Qué se considera una vivienda multifamiliar según la Ley Estatal de la ADU?

A los efectos de la creación de una ADU, una estructura con dos o más viviendas *adjuntas* en una sola parcela se considera una estructura de vivienda multifamiliar. No se consideran viviendas multifamiliares a los efectos de la Ley Estatal de ADU las viviendas unifamiliares múltiples en el mismo lote.

¿Tiene una agencia local que permitir las ADU en lotes zonificados para uso multifamiliar?

Sí. La agencia local debe permitir la construcción de una ADU adjunta, aislada o convertida en ADU en un lote cuya zonificación permita el uso residencial unifamiliar o multifamiliar y que incluya una vivienda existente o propuesta (Cód. Gob., § 66314, subds. (d)(2), (d)(3)). Un solicitante puede construir una ADU independiente o convertida en un lugar en una zona

residencial o de uso mixto con una vivienda multifamiliar propuesta o existente (Cód. Gob., § 66323, subds. (a)(3), (a)(4)). (Consulte la siguiente pregunta para obtener más información).

¿Cuántas ADU se permiten en un terreno multifamiliar en virtud de la sección 66323 del Código de Gobierno?

Según la sección 66323 del Código de Gobierno, un solicitante puede pedir la construcción de hasta ocho ADU independientes (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(4)(A)) y al menos una ADU de conversión dentro de una vivienda multifamiliar existente y hasta el 25 por ciento del número de unidades de la vivienda multifamiliar existente (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(3)(B)).

¿Se pueden construir JADU en viviendas plurifamiliares?

No. Las JADU solo se pueden construir en un terreno con una vivienda unifamiliar propuesta o existente en un área zonificada para residencias unifamiliares; una JADU no puede construirse en un terreno multifamiliar (Cód. Gob., § 66333, subd. (a)).

¿Puede una agencia de permisos imponer normas de accesibilidad a las ADU convertidas a partir de un espacio existente?

Tal vez. Si desea obtener más información sobre las normas de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA) aplicables a su vivienda, póngase en contacto con la División de Códigos y Normas en HCDBuildingStandards@hcd.ca.gov.

¿Se puede convertir una oficina de alquiler en una ADU?

Sí. Una oficina de alquiler dentro de una estructura de vivienda multifamiliar existente se puede convertir en al menos una ADU, y hasta el 25 por ciento de las unidades de vivienda multifamiliar existentes, siempre que la ADU cumpla con las normas estatales de construcción de viviendas (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(3)(A)).

Además, una oficina de alquiler en un lote con una vivienda multifamiliar existente puede convertirse en hasta ocho ADU independientes, sin exceder el número de unidades existentes en el lote y sujeto a las limitaciones de altura de la sección 66321, subdivisión (b) y a los retrocesos laterales y del patio trasero de no más de cuatro pies (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(4)(A)).

Por último, se puede crear una ADU a partir de un espacio accesorio, incluida una oficina de alquiler, que esté adjunta o situada dentro de la estructura multifamiliar o de una estructura accesorio, o que esté separada de la vivienda principal y situada en el mismo lote que la vivienda principal y cumpla otras normas aplicables (Cód. Gob., § 66314, subd. (d)(3)).

Zonificación inconforme

¿Puede una agencia local negarse a permitir una ADU o JADU debido a condiciones de zonificación inconformes?

No. La Ley Estatal de la ADU limita la capacidad de una agencia local para denegar una solicitud de permiso a la corrección de las condiciones de zonificación existentes, inconformes. Las condiciones de zonificación inconformes son mejoras físicas en una propiedad que no se ajustan a las normas de zonificación vigentes (Cód. Gob., § 66313, subd. (h)). En el caso de las Unidades 66323, una agencia local no puede condicionar la aprobación a la corrección de condiciones de zonificación inconformes (Cód. Gob., § 66323, subd. (c)). Para todas las demás ADU, una agencia local solo puede denegar un permiso para crear una ADU debido a un incumplimiento de la zonificación cuando tal disconformidad pueda generar una amenaza para la salud y la seguridad públicas y se vea afectada por la construcción de la ADU (Cód. Gob., §§ 66322, subd. (b)).

Ocupación del propietario

¿Pueden las agencias locales exigir que el propietario ocupe una ADU?

No. Una agencia local no puede imponer un requisito de ocupación por el propietario en ninguna ADU (Cód. Gob. Sección 66315).

Requisitos de estacionamiento

¿Pueden los requisitos de estacionamiento de las ADU exceder un espacio por unidad o habitación?

No. Los requisitos de estacionamiento para unidades de vivienda accesorias no excederán de un puesto de estacionamiento por unidad o habitación, lo que sea menor (Cód. Gob., § 66314, subd. (d)(10)(A)). Estos espacios pueden ser proporcionados como estacionamiento en tándem en un camino de entrada (Cód. Gob., § 66314, subd. (d)(10)(B)). En ningún caso se exigirán espacios de estacionamiento para invitados a las ADU. Además, una agencia local no puede exigir que se reemplacen los espacios de estacionamiento fuera de la vía pública cuando un garaje, cochera, estructura de estacionamiento cubierto o espacio de estacionamiento descubierto es demolido junto con la construcción de una ADU o convertido en una ADU (Cód. Gob., § 66314, subd. (d)(11)).

Las agencias locales pueden optar por eliminar o reducir los requisitos de estacionamiento para las ADU, como por ejemplo exigir cero o una fracción de un espacio de estacionamiento por cada ADU (como ½ espacio por unidad), para reducir aún más las barreras a la construcción de la ADU y facilitar un mayor desarrollo del transporte modal mixto, como caminar y el transporte público.

¿Están exentas ciertas ADU de los requisitos de estacionamiento?

Sí. Una agencia local no impondrá normas de estacionamiento a ninguna de las siguientes ADU, de conformidad con el Código de Gobierno, sección 66322, subdivisión (a):

- 1) Las ADU ubicadas a menos de media milla a pie del transporte público.
- 2) Las ADU ubicadas dentro de un distrito histórico arquitectónico e históricamente significativo.
- 3) Las ADU que forman parte de la residencia principal propuesta o existente o una estructura accesoria.
- 4) Cuando se requieren permisos de estacionamiento en la calle pero no se ofrecen al ocupante de la ADU.
- 5) Cuando hay un vehículo de uso compartido ubicado a una cuadra de la ADU.
- 6) Cuando se presenta una solicitud de permiso para una ADU junto con una solicitud de permiso para crear una nueva vivienda unifamiliar o una nueva vivienda multifamiliar en el mismo lote, siempre que la ADU o el lote satisfagan cualquier otro criterio enumerado en el Código de Gobierno, sección 66322, subdivisión (a)(1)-(5).

Los requisitos de estacionamiento para unidades de vivienda accesorias no pueden exceder de un espacio de estacionamiento por ADU o por habitación, lo que sea menor (Cód. Gob., § 66314, subd. (d)(10)). Las ADU que no tienen habitaciones porque son una “unidad de eficiencia” o un estudio no aumentan el conteo de habitaciones.

Además, las agencias locales no pueden imponer requisitos de estacionamiento a las Unidades 66323.

¿Se recomienda que haya flexibilidad en la ubicación del estacionamiento de las ADU?

Sí. Las agencias locales deben ser flexibles a la hora de ubicar estacionamientos para las ADU. Se permitirán espacios de estacionamiento fuera de la vía pública para la ADU en áreas de retanqueo en lugares determinados por la agencia local o mediante estacionamiento en tándem a menos que se hagan hallazgos específicos en función del sitio específico o de las condiciones topográficas regionales o de seguridad contra incendios y de vida (Cód. Gob., § 66314, subd. (d)(10)(B)).

Cuando se demuele un garaje, una cochera o una estructura de estacionamiento cubierto junto con la construcción de una ADU, o se convierte en una ADU, la agencia local no exigirá que se reemplacen esos espacios de estacionamiento fuera de la vía pública para la unidad principal (Cód. Gob., § 66314, subd. (d)(11)).

Solicitudes de permiso y agencias de permisos

¿Qué es una agencia de permisos de ADU?

Una agencia de permisos es “cualquier entidad que participa en la revisión de un permiso para una unidad de vivienda accesoria o JADU y para las que no hay sustituto, lo que incluye, de manera no taxativa, los departamentos de planificación aplicables, departamentos de construcción, servicios públicos y distritos especiales” (Cód. Gob., § 66313, subd. (k)). Véase también la sección Glosario de este manual para esta definición.

¿Se permiten ADU a nivel ministerial?

Sí. Las ADU sujetas a la Ley Estatal de la ADU deben considerarse, aprobarse o denegarse y permitirse ministerialmente, sin revisión discrecional ni audiencia (Cód. Gob., § 66317, subd. (a)). Las normas de desarrollo deben ser objetivos para permitir la revisión ministerial (Cód. Gob., § 66314, subd. (b)(1)). Las normas objetivas necesitan un punto de referencia uniforme que sea conocido tanto por el solicitante como por la agencia de permisos antes de la presentación de una solicitud para crear o dar servicio a una ADU (Cód. Gob., § 66313, subd. (i)).

¿Qué se consideran normas objetivas para la aprobación ministerial?

Algunos ejemplos son las normas numéricas y fijas, como alturas o retranqueos, o las normas en el diseño, como colores o materiales específicos. Consulte también la definición de normas objetivas en la sección Glosario de manual.

¿Qué se considerarían normas objetivas?

Las normas subjetivas precisan de un juicio independiente y están abiertas a múltiples interpretaciones. Términos como “privacidad”, “compatibilidad con las propiedades vecinas”, “fomento de la armonía y el equilibrio del diseño”, “debe mantener un estilo arquitectónico similar” o exigencia de “materiales de alta calidad” son subjetivos y no pueden imponerse a la construcción de la ADU (Cód. Gob., § 66313, subd. (i)).

¿Cuál es el proceso y el cronograma de revisión y aprobación de las solicitudes de ADU y JADU?

En virtud de la Ley sobre Agilización de Permisos, e independientemente de que una agencia local haya adoptado o no una ordenanza, la agencia dispone de 30 días naturales para determinar si una solicitud de ADU está completa o no. Si se considera que una solicitud está incompleta, la agencia local debe proporcionar una lista exhaustiva de los puntos que no estaban completos. Esta lista se limitará a los puntos que realmente se exigen en la lista de comprobación de requisitos de presentación de la agencia principal (Cód. Gob., § 65943, subd. (a)).

Si la solicitud está completa, debe aprobarse o denegarse ministerialmente en un plazo de 60 días a partir de la fecha en que la agencia de permisos haya recibido la solicitud completa (Cód. Gob., §§ 66317, subd. (a); 66320, subd. (a)). Los solicitantes son responsables del pago de todos los gastos de tramitación y las tasas de autorización que puedan adeudarse en el momento de la solicitud.

¿Qué tipo de revisión ambiental se exige para las ADU y las JADU?

Las ADU y JADU aprobadas ministerialmente están exentas de la Ley de Calidad Medioambiental de California (California Environmental Quality Act, CEQA) en virtud de la sección 15268 (Proyectos ministeriales) de las directrices de la CEQA y de la sección 21080, subdivisión (b)(1) del Código de Recursos Públicos. Además, las ADU pueden quedar categóricamente exentas de la CEQA en virtud de las secciones 15301 y 15303 de las directrices de la CEQA, autoridad a la que se hace referencia en las secciones 21083 y 21084 del Código de Recursos Públicos. Las ordenanzas ADU y JADU están legalmente exentas de la CEQA en virtud de la sección 21080.17.

¿En qué consiste la revisión ministerial de una solicitud de permiso?

Una revisión ministerial garantiza que la solicitud de permiso cumple todas las normas objetivas aplicables vigentes en el momento de la revisión y no recurre a juicios discrecionales, opiniones o estándares subjetivos. El personal de la agencia inspecciona la solicitud presentada, el plano del lugar y los planos de construcción para comprobar que cumplen las normas aplicables. Esto significa a menudo que la agencia de permisos (es decir, los departamentos de planificación, construcción, bomberos y servicios públicos) revisa la solicitud utilizando únicamente listas de comprobación (Cód. Gob., §§ 66316, 66317, 66320)

¿Puede un solicitante retrasar el plazo de 60 días?

Sí. Si un solicitante desea pedir un aplazamiento de su solicitud por cualquier motivo, puede hacerlo. El plazo de 60 días para aprobar o denegar el permiso quedará suspendido durante el periodo de retraso (Cód. Gob., § 66317, subd. (a)).

¿Cuándo se “considera aprobada” una solicitud de permiso de ADU sin revisión formal?

Una solicitud de permiso de ADU se “considera aprobada” cuando la agencia de permisos no aprueba o deniega una solicitud completa en un plazo de 60 días a partir de la recepción de la solicitud completa (Cód. Gob., §§ 66317, subd. (a); 66320, subd. (a)).

¿Necesitan las ADU una cédula de habitabilidad?

Sí, los propietarios deben obtener un certificado de ocupación de la agencia local antes de cualquier ocupación residencial de una ADU o JADU (Cód. Gob., § 66328; 2022 CBC, § 111).

¿Puede la agencia local denegar una solicitud de permiso para una ADU no permitida que se construyó antes de 2020?

Una agencia local no podrá denegar un permiso para una ADU no permitida que se construyó antes del 1.º de enero de 2020, debido a que la ADU se encuentra en infracción de las normas de construcción, el incumplimiento de la Ley Estatal de la ADU, o cualquier ordenanza local que regule las ADU (Cód. Gob., § 66332, subd. (a)).

Sin embargo, la agencia local puede denegar el permiso si considera que es necesario corregir la infracción para proteger la salud y la seguridad del público o de los ocupantes de la estructura, o si la construcción se considera deficiente de conformidad con la sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad (Cód. Gob., § 66332, subds. (b), (c)).

¿Qué ocurre cuando se deniega una solicitud de ADU?

La agencia de permisos que deniegue la solicitud debe proporcionar al solicitante un conjunto completo de observaciones en las que se indiquen los puntos defectuosos o deficientes y se incluya una descripción de cómo puede corregirse la solicitud. Un conjunto completo de comentarios incluye todos los comentarios de todos los revisores, de todas las agencias de permisos. La cuenta atrás de 60 días continúa hasta que se facilite la lista completa (Cód. Gob., §§ 66317, 66320) La agencia local que haya facilitado un conjunto completo de comentarios correctivos habrá cumplido este requisito. Después de una denegación, toda solicitud posterior reinicia el plazo de 60 días.

El solicitante podrá abordar la solución propuesta y volver a presentar la solicitud a la agencia de permisos. La agencia local puede aplicar una tarifa para tramitar una solicitud que se ha vuelto a presentar (Cód. Gob., § 66335 subd. (c)).

¿Cómo puedo solicitar asistencia técnica del HCD sobre la denegación de mi solicitud de ADU?

Las preguntas y solicitudes de asistencia técnica deben enviarse a través del [Portal ADU](#) del HCD que se encuentra disponible en la página web de ADU del HCD:

<https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units>. Para acceder al portal, vaya a “Contact the ADU Team” (Contactar al equipo de ADU). En primer lugar, los solicitantes deben tratar de resolver la denegación con la agencia de permisos a través del proceso de esa agencia. El HCD puede brindar asistencia técnica una vez presentada la solicitud. Sin embargo, es posible que el HCD no responda ni haga un seguimiento a una agencia de permisos si no hay una solicitud pendiente.

Condiciones de alquiler

¿Se admiten plazos de alquiler?

Sí. Las agencias locales pueden exigir que las ADU se utilicen para alquileres de más de 30 días (Cód. Gob., § 66315). Las ADU creadas en virtud de la sección 66323 del Código de la Administración deben alquilarse por períodos superiores a 30 días (Cód. Gob., § 66323, subd. (e)).

Venta y transmisión por separado

¿Se pueden vender o transmitir las ADU por separado?

Una agencia local puede adoptar una ordenanza local para permitir la transmisión separada de la unidad principal y la ADU como condominios si la ordenanza cumple los requisitos específicos establecidos en la sección 66342 del Código de Gobierno. Además, la sección 66341 del Código de Gobierno crea una pequeña excepción para permitir la transmisión por separado de una ADU a un comprador cualificado si la propiedad fue construida o desarrollada por una corporación sin fines de lucro cualificada y cumple otros requisitos que se especifican en la sección 66341.

Proyecto de Ley del Senado 9 (SB 9) (capítulo 162, estatutos de 2021)

¿Cómo funciona el SB 9 con las ADU?

El SB 9 (Cód. Gob., §§ 65852.21, 66411.7) y la Ley Estatal de la ADU son complementarios. Ambas leyes pueden implementarse de manera que resulten en desarrollos tanto con

“Unidades SB 9” como con la ADU. Sin embargo, en ningún caso el SB 9 requiere que una agencia local permita más de cuatro unidades en un solo lote, en cualquier combinación de unidades primarias y ADU o JADU. Por ejemplo, cuando no se ha producido una división del lote, el lote es elegible para recibir una segunda unidad primaria en el lote según el SB 9 y para recibir hasta dos ADU según la Ley Estatal de la ADU. Cuando se produce una división de lotes según el SB 9, cada lote es elegible para un máximo de dos unidades, incluidas, por ejemplo, una unidad principal y una ADU o JADU. En el caso de que el propietario de un lote divida el lote y construya dos unidades primarias en cada lote resultante según la SB 9, se anula la Ley Estatal de la ADU (es decir, ninguno de los lotes tiene derecho a una ADU o JADU); en todos los demás casos, se aplica la Ley Estatal de ADU, hasta el límite de cuatro unidades del SB 9 (Cód. Gob., § 66411.7, subd. (j)).

Se anima a los ciudadanos que tengan quejas sobre el SB 9 a que las comuniquen en el [Portal de la Unidad de Responsabilidad en materia de vivienda](#). Consulte también la [hoja informativa del SB 9](#) del HCD.

Retranqueos

¿Se pueden exigir retranqueos para las ADU?

Sí. Una agencia local puede imponer normas de desarrollo objetivas, como retranqueos, para la creación de ADU. Se requerirá un retranqueo de no más de cuatro pies desde las líneas laterales y traseras del lote para una ADU adjunta o separada (Cód. Gob., § 66314, subd. (d)(7)). Es posible que se requieran requisitos adicionales de retranqueo en la zona costera si así lo exige algún programa costero local (Cód. Gob., § 66329).

¿Se requieren retranqueos para las ADU/JADU creadas dentro de una estructura existente o en sustitución de una estructura existente?

No se requerirá retranqueo para una ADU o JADU creada dentro de un área de vivienda existente o estructura accesoria o una ADU creada en una nueva estructura en la misma ubicación y con las mismas dimensiones que una estructura existente (Cód. Gob., § 66314, subd. (d)(7)).

¿Puede una agencia local imponer retranqueos frontales?

Sí. Una agencia local puede aplicar retranqueos en el patio delantero para las ADU, pero los retranqueos en el patio delantero no pueden impedir que se construya una ADU de al menos 800 pies cuadrados en la propiedad, incluso si esa ADU existiera parcial o totalmente dentro del retranqueo delantero (Cód. Gob., § 66321, subd. (b)(3)).

¿Puede una agencia local exigir que una ADU se construya en una ubicación alternativa para cumplir con los requisitos de retranqueo frontal?

Tal vez. Las agencias locales pueden establecer normas objetivas, incluidos los retranqueos delanteros. Sin embargo, una agencia de permisos no puede exigir que una ADU de hasta 800 pies cuadrados se construya en una ubicación alternativa basada en normas discrecionales, o no objetivas. Exigir un sitio alternativo, utilizando normas objetivas, para cumplir con los requisitos de retranqueo frontal no debe ser demasiado oneroso, de modo que restrinja irrazonablemente la capacidad de los propietarios de viviendas para construir unidades de vivienda accesorias en zonas en las que están autorizadas por la ordenanza local (Cód. Gob., §§ 66321, subd. (b)(3); 66311)

¿Existe un requisito de distancia entre una ADU y otras estructuras en el lote?

La Ley Estatal de la ADU no aborda el tema de la distancia entre una ADU y otras estructuras en un lote. Una agencia local puede imponer normas de desarrollo objetivas para la creación

de algunas ADU, y todas las ADU deben cumplir los códigos de construcción locales. Sin embargo, las normas de desarrollo no deben restringir injustificadamente la creación de las ADU (Cód. Gob., § 66311) La distancia mínima u otros requisitos no pueden aplicarse si restringen injustificadamente la creación de la ADU, a menos que sean un requisito de un Código de Construcción o de Incendios (Cód. Gob., § 66314, subd. (d)(8)).

Requisitos y restricciones de tamaño

¿Cómo se calculan los metros cuadrados de una ADU o JADU?

El CBC establece las normas mínimas que deben cumplir todas las construcciones de California (California Building Code, Vol. 2, 1.1.3). El CBC también permite a las agencias locales adoptar las enmiendas, adiciones o supresiones a las disposiciones del CBC que sean razonablemente necesarias y más restrictivas que las normas del CBC de California (California Building Code, Vol. 2, 1.1.8).

El CBC define “Área de piso bruta” como “la superficie de suelo dentro del perímetro interior de las paredes exteriores de la construcción en cuestión, sin incluir conductos de ventilación ni patios, sin deducir pasillos, escaleras, rampas, armarios, el grosor de las paredes interiores, columnas u otras características”. La superficie de suelo de una construcción, o de una parte de la misma, no provista de paredes exteriores circundantes será la superficie utilizable bajo la proyección horizontal del tejado o del piso superior. La superficie bruta no incluirá los conductos sin aberturas ni los patios interiores”.

La subdivisión (d)(8) de la sección 66314 del Código de Administración establece que una ordenanza local sobre la ADU debe exigir que las ADU cumplan con los códigos de construcción locales. Por lo tanto, cuando una agencia local no haya adoptado cambios específicos del CBC en sus normas locales de construcción, se aplicarán las normas del CBC y, en este caso, la definición de superficie de suelo. Si la agencia local ha introducido modificaciones, adiciones o supresiones específicas relativas a la definición de “superficie útil” en sus normas locales de construcción, se aplicarán las definiciones que hayan sido modificadas.

¿Pueden imponerse requisitos de tamaño mínimo de lote a las ADU?

No. Las agencias locales no pueden incluir requisitos de tamaño mínimo de lote para las ADU (Cód. Gob. § 66314, subd. (b)(1)).

¿Puede la cobertura del lote o la proporción de superficie del suelo impedir una ADU?

Los límites en la cobertura del lote o cualquier requisito de proporción de área de piso no pueden impedir la construcción de una ADU de al menos 800 pies cuadrados que mantenga cuatro pies de retranqueo trasero y lateral. Si bien los requisitos de proporción de superficie de suelo y cobertura de lote pueden aplicarse a otras ADU, dichos requisitos no deben restringir injustificadamente la creación de las ADU (Cód. Gob., §§ 66321, subd. (b)(3); 66311)

¿Pueden establecerse tamaños mínimos y máximos para las ADU?

Sí. Un gobierno local puede, mediante ordenanza, establecer requisitos mínimos y máximos de tamaño de la unidad tanto para la ADU adjuntas como separadas; sin embargo, los requisitos de tamaño máximos de la unidad deben permitir una ADU de al menos 850 pies cuadrados, o 1000 pies cuadrados para unidades de vivienda accesorias con más de una habitación (Cód. Gob., § 66321, subd. (b)(2)). En el caso de las agencias locales que no dispongan de una ordenanza sobre la ADU, el tamaño máximo de la unidad será de 1200 pies cuadrados para una ADU nueva independiente (Cód. Gob., § 66314, subd. (d)(4)) y hasta el 50 % de la superficie de la vivienda principal existente para una ADU adjunta (al menos 800 pies cuadrados) (Cód. Gob.,

§§ 66314, subd. (d)(5); 66321, subd. (a)(3)). Por último, la agencia local no debe establecer por ordenanza un requisito mínimo de metros cuadrados que prohíba el desarrollo de una unidad de eficiencia tal como se define en la sección 17958.1 del Código de Salud y Seguridad. Una unidad eficiente puede tener una superficie mínima de 150 pies cuadrados (HSC, § 17958.1).

La conversión de una estructura accesoria existente o una parte de la residencia principal existente en una ADU no está sujeta a los requisitos de tamaño de la unidad. (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(1)).

¿Pueden utilizarse los requisitos de espacio abierto o paisajismo para limitar el tamaño o denegar un permiso de la ADU?

No. Los requisitos de zonificación de espacios abiertos de una agencia local no pueden denegar una ADU de al menos 800 pies cuadrados con retranqueos traseros y laterales de cuatro pies (Cód. Gob., § 66321, subd. (b)(3)). Además, las Unidades 66323 no están sujetas a los requisitos locales de espacio abierto y paisajismo de una ordenanza sobre unidades de vivienda accesorias (Cód. Gob., § 66323, subd. (b)).

¿Se puede utilizar un porcentaje de la vivienda principal para limitar el tamaño máximo de una ADU adjunta?

Sí. Las agencias locales pueden utilizar un porcentaje (por ejemplo, no superior al 50 por ciento) de la vivienda principal existente como tamaño máximo de la unidad para las ADU adjuntas, pero solo si no restringe el tamaño de una ADU a menos de 850 pies cuadrados, o 1000 pies cuadrados para unidades de vivienda accesorias con más de una habitación (Cód. Gob., §§ 66314, subd. (d)(4); 66321 (b)(2)).

¿Pueden las unidades ADU superar los 1200 pies cuadrados?

Sí. El tamaño máximo de las unidades puede superar los 1200 pies cuadrados en el caso de las ADU mediante la adopción de una ordenanza local sobre unidades de vivienda accesorias menos estricta. La Ley Estatal de la ADU no limita la autoridad de las agencias locales para adoptar requisitos menos restrictivos para la creación de las ADU. (Cód. Gob., § 66325, subd. (b)).

Requisitos de energía solar

¿Es obligatorio instalar sistemas solares en las ADU de nueva construcción?

Sí, las ADU de nueva construcción están sujetas al requisito del Código Energético de California (excluidas las casas prefabricadas) para proporcionar sistemas solares si la(s) unidad(es) es(son) una ADU independiente de nueva construcción (aunque se aplican algunas excepciones). Según la Comisión de Energía de California (CEC), los sistemas solares se pueden instalar en la ADU o en la vivienda principal. Las ADU que se construyen dentro de un espacio existente, o como una adición a las viviendas existentes, incluidas las adiciones independientes donde una construcción independiente existente se transforma de espacio no residencial a residencial, no están sujetas al requisito del Código de Energía de California de proporcionar sistemas solares.

Consulte la CCA sobre este asunto. Para obtener más información, consulte el sitio web de la CEC en www.energy.ca.gov. Puede enviar sus preguntas por correo electrónico a title24@energy.ca.gov, o ponerse en contacto con la línea directa sobre normas energéticas al 800-772-3300. Los memorandos del Código Eléctrico de California (California Electrical Code, CEC) también pueden consultarse en el sitio web del HCD en <https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units>.

Casas pequeñas

¿Las “casas pequeñas” se consideran ADU?

Posiblemente. Aunque la Ley Estatal de la ADU no hace mención específica a las “casas pequeñas”; “casa pequeña” es un término industrial que puede significar diferentes estructuras o vehículos. Si la unidad cumple con la definición de una ADU en el Código de Gobierno, sección 66313, subdivisión (a), estará sujeta a la Ley de la ADU. Para obtener más información sobre “casas pequeñas”, consulte el Boletín informativo 2016-01 en <https://www.hcd.ca.gov/policy-research/docs/hcd-bulletin-tiny-home-ib-2016-01.pdf>. También puede ponerse en contacto con la División de Códigos y Normas del HCD en ContactMH-FBH@hcd.ca.gov.

Tipos de ADU

¿Qué son las ADU adjuntas?

Una ADU adjunta es una estructura de vivienda de nueva creación (construida) que colinda estructuralmente (y se conecta a) una vivienda principal o estructura accesoria existente o propuesta (Cód. Gob. § 66314, subd. (d)(3)). Puede construirse encima o debajo de la vivienda principal. La ADU adjunta se extiende más allá del plano de construcción de la vivienda principal existente o propuesta. Una ADU adjunta no deberá exceder el 50 % de la superficie de la vivienda principal existente (Cód. Gob., § 66314, subd. (d)(4)).

Los ejemplos de unidades de vivienda accesorias adjuntas incluyen, pero no se limitan a:

- La adición de una ADU a un dúplex.
- Una ADU construida encima de un garaje adjunto.
- Una ADU construida como un nuevo segundo piso de una vivienda unifamiliar.
- Una ADU construida en un sótano de nueva construcción.

¿Qué son las ADU convertidas?

Las ADU convertidas son unidades de vivienda que se crean a partir de un espacio existente dentro de unidades de vivienda principal propuestas o existentes o de estructuras accesorias existentes. Para las residencias unifamiliares, la ADU convertida se crea a partir del espacio propuesto o existente de la residencia unifamiliar o del espacio existente de una estructura accesoria. En el caso de las viviendas multifamiliares, las ADU convertidas se crean a partir de partes de la vivienda multifamiliar que no se utilizan como espacio habitable (es decir, cuartos de almacenamiento, pasillos, etc.). (Cód. Gob., § 66323, subds. (a)(1), (a)(3)(A)).

¿Qué normas se aplican a las conversiones de ADU?

Las normas objetivas relacionadas con la altura, la cobertura del lote, el paisaje, el diseño, el desarrollo y los estándares arquitectónicos en la ordenanza local de ADU no se aplican a las conversiones de una ADU. Sin embargo, puesto que las conversiones de la ADU se crean dentro de una estructura existente, la altura de las conversiones de las unidades de vivienda accesorias se limita a la dimensión de la estructura original. Las conversiones de la ADU no están sujetas a los requisitos de retranqueo, ya que se crean dentro de un área de vivienda existente o se construyen en la misma ubicación y con las mismas dimensiones que una estructura existente (Cód. Gob., § 66323, subds. (a)(1), (a)(3)(A)). Las conversiones de la ADU están sujetas a todas las normas de construcción, salud y seguridad, e incendios aplicables a las viviendas.

¿Se pueden convertir las estructuras accesorias en una ADU?

Sí. La Ley Estatal de la ADU permite la conversión de garajes, cobertizos y otras estructuras accesorias en ADU (Cód. Gob., §§ 66314, subd. (d)(3); 66323, subds. (a)(1), (a)(3)(A)).

¿Qué son las ADU independientes?

Las ADU independientes son viviendas de nueva construcción que se crean en un lote con una estructura de vivienda unifamiliar o multifamiliar existente o propuesta, pero que están separadas de la vivienda principal (Cód. Gob., §§ 66314, subd. (d)(3); 66323, subd. (a)(1), (a)(2), (a)(4)(A)).

¿Se pueden adjuntar ADU independientes en lotes multifamiliares?

Sí. Los lotes multifamiliares califican para dos ADU independientes de nueva construcción en lotes con una vivienda multifamiliar propuesta, o hasta ocho ADU independientes en un lote con una vivienda multifamiliar existente, sin exceder el número total de unidades existentes en el lote. Estas ADU están separadas de la estructura multifamiliar principal, pero no tienen que estar separadas entre sí o de otras estructuras accesorias en el lote (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(4)(A)).

Para obtener más información sobre las Unidades 66323, consulte la sección “Unidades 66323” más arriba.

Estructuras no permitidas y las ADU

¿Puede una agencia local denegar un permiso para una ADU o JADU no autorizada construida antes del 1.º de enero de 2020?

Las agencias locales no podrán denegar un permiso para una ADU o JADU no permitida creada antes del 1.º de enero de 2020. Un inspector de la agencia local puede inspeccionar la unidad para comprobar si cumple las normas de salud y seguridad y proporcionar recomendaciones para cumplir con estas normas que son necesarias para obtener un permiso. Si el inspector determina que no se cumplen las normas de salud y seguridad, la agencia local no penalizará al solicitante por tener una ADU o JADU no autorizada y aprobará los permisos necesarios para corregir este incumplimiento (Cód. Gob., § 66332, subd. (f)). No obstante, la agencia local puede denegar el permiso si considera que la construcción es deficiente. Esto no impide que la agencia local tome medidas para hacer cumplir la normativa en relación con estas infracciones, y se podrá exigir al solicitante que realice las modificaciones o reparaciones correspondientes (Cód. Gob., § 66332).

¿Cómo sabe un solicitante qué elementos están relacionados con la salud y la seguridad y pueden dar lugar a la necesidad de realizar correcciones para una ADU o JADU no permitida?

La agencia local deberá informar al público sobre las disposiciones de esta sección a través de recursos de información públicos, entre los que se incluyen las listas de verificación de permisos y el sitio web de la agencia local, en los cuales se incluirá lo siguiente: (1) una lista de comprobación de las condiciones especificadas en la sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad que considerarían que una construcción es deficiente, y (2) la información de que, antes de solicitar un permiso, el propietario de la vivienda tiene la oportunidad de obtener una inspección confidencial del código por parte de un contratista autorizado para determinar el estado actual de la unidad o el alcance potencial de las mejoras de la construcción (Cód. Gob., § 66332, subd. (d)(1), (d)(2)).³

³ Véase el recurso de comprobación de licencias de contratistas de la Junta Estatal de

¿Puede una agencia local cobrar tasas de impacto, conexión o capacidad por una ADU o JADU no autorizada construida antes del 1.º de enero de 2020?

No. El propietario de una vivienda que solicite un permiso para una ADU o JADU construida antes del 1.º de enero de 2020, no tendrán que pagar tasas de impacto ni cargos por conexión o capacidad para obtener un permiso si presentan pruebas escritas de que los ingresos de su unidad familiar no superan la definición de unidad familiar con ingresos bajos o moderados, tal como se define en la sección 50093 del Código de Salud y Seguridad (Cód. Gob., § 66332, subd. (e)).

Servicios públicos

¿Puede una agencia local, distrito especial o empresa de aguas exigir una conexión nueva o independiente para una ADU?

Las ADU y las JADU construidas a partir del espacio existente de una vivienda principal o estructura accesoria conforme a la sección 66323, subdivisión (a)(1) del Código de Gobierno, no pueden estar obligadas a instalar una conexión nueva o independiente a menos que la ADU se construya al mismo tiempo que una vivienda unifamiliar nueva. Para todas las demás ADU no construidas en virtud de la sección 66323, subdivisión (a)(1), del Código de Administración, puede exigirse una conexión nueva o independiente directamente de la empresa de suministro a la ADU (Cód. Gob., § 66324, subds. (d), (e)).

¿Y si tengo preguntas sobre los servicios de electricidad o gas en relación con una ADU?

El HCD no tiene autoridad sobre cuestiones relacionadas con los servicios de gas y electricidad. Si un solicitante cree que un proveedor local de servicios públicos no cumple con los requisitos de conexión, los planes de tarifas, u otras cuestiones que afectan a la creación o el servicio de una ADU, el solicitante puede presentar una queja ante la agencia apropiada.

En el caso de empresas privadas de servicios públicos como Pacific Gas and Electric Company (PG&E), póngase en contacto con la Comisión de Servicios Públicos de California (California Public Utilities Commission, CPUC) utilizando el formulario de quejas en línea de la CPUC, llamando al 1-800-649-7570 o enviando una carta a:

California Public Utilities Commission
505 Van Ness Avenue
San Francisco, CA 94102-3298

En el caso de empresas públicas como el Distrito Municipal de Servicios Públicos de Sacramento (Sacramento Municipal Utility District, SMUD), el solicitante deberá ponerse en contacto directamente con la empresa y seguir su procedimiento de reclamación.

Zonificación, desarrollo y otras normas

¿Se permiten las ADU en toda la jurisdicción?

No. Las agencias locales pueden, mediante ordenanza, designar dónde están permitidas las ADU dentro de las zonas donde se permite el uso residencial. Sin embargo, cualquier límite sobre dónde se permiten las ADU solo puede basarse en la adecuación del servicio de

Licencias de Contratistas del Departamento de Asuntos del Consumidor, disponible en <https://www2.cslb.ca.gov/online services/checklicenseII/checklicense.aspx>.

agua y alcantarillado y en los impactos en el flujo del tráfico y la seguridad pública (Cód. Gob., § 66314, subd. (a)).

Los gobiernos locales no pueden impedir la creación de las ADU en conjunto, y cualquier limitación debe ir acompañada de conclusiones detalladas que expliquen por qué se requieren limitaciones a las ADU y que sean coherentes con estos factores. Si un lote con una residencia ha sido recalificado a un uso que no permite usos residenciales, ese lote ya no es elegible para una ADU (Cód. Gob., §§ 66314; 66323, subd. (a)). Los impactos en el flujo de tráfico deberían considerar factores como menores tasas de propiedad de automóviles para las ADU. Por último, los gobiernos locales pueden desarrollar procedimientos alternativos, normas o condiciones especiales con mitigaciones para permitir unidades de vivienda accesorias en áreas con posibles problemas de salud y seguridad.

¿Pueden las agencias locales restringir las ADU en función de las zonas de riesgo de incendio u otros peligros medioambientales?

El HCD es consciente de que ocurren condiciones meteorológicas extremas y de que no se puede ignorar la amenaza de incendios forestales destructivos. Algunas agencias han utilizado los mapas de zona de gravedad de peligro de incendios alto (high fire hazard severity zone, HFHSZ) y zonas de gravedad de peligro de incendios muy alto (very high fire hazard severity zone, VHFHSZ) proporcionados por el Departamento de Silvicultura y Protección contra Incendios de California (CAL FIRE) para marcar áreas donde las ADU pueden estar restringidas o prohibidas por completo. Sin embargo, según CAL FIRE, los mapas de HFHSZ y VHFHSZ tienen por objeto regular los materiales utilizados en la construcción y definir las zonas de defensa alrededor de las estructuras. Su objetivo *no* es el de restringir el desarrollo de la vivienda. La presencia de una zona de gravedad de peligro de incendios no es una razón concluyente para justificar la restricción de unidades de vivienda accesorias. Una restricción basada en la amenaza a la seguridad pública debe ser apoyada con conclusiones que detallen el impacto de las ADU en la seguridad pública (Cód. Gob., § 66314, subd. (a)).

¿Puede denegarse una solicitud de ADU debido a la densidad del lote?

No. Una ordenanza de ADU deberá disponer que las ADU no excedan la densidad permitida en el lote (Cód. Gob., § 66314, subd. (c)). Además, no se considerará que las ADU que se ajusten a la sección 66314 del Código de Gobierno superan la densidad permitida para el lote (Cód. Gob. §§ 66314, subd. (c); 66319).

¿Pueden las ADU servir para calificar un proyecto para una bonificación por densidad de conformidad con la Ley Estatal de Bonificación por Densidad (SDBL), aunque la designación del plan general en el lugar permita menos de cinco unidades primarias?

Sí. Un proyecto puede acogerse inicialmente a la Ley Estatal de Bonificación por Densidad (State Density Bonus Law, SDBL) cuando el “total de unidades” del proyecto, tal y como se define en la SDBL (es decir, el número de unidades del proyecto *antes de* recibir una bonificación por densidad) es igual o superior a cinco unidades (Cód. Gob., § 65915, subd. (o)(8)). Aunque la SDBL no menciona las ADU en su texto, tampoco limita expresamente la definición de unidad para excluirlas. Siempre que se cuenten dentro del total de unidades del proyecto, las ADU son un tipo de unidad de vivienda que puede contabilizarse a efectos de alcanzar el mínimo de cinco unidades totales.

Si las ADU pueden utilizarse para que un proyecto cumpla el requisito de unidades mínimas totales del SDBL, ¿se pueden utilizar también para calcular una bonificación por densidad?

No. El cálculo de una prima por densidad se basa únicamente en la densidad residencial máxima permitida de un lugar, que no incluye las ADU. Una bonificación de densidad se define como “un aumento de densidad sobre la densidad residencial bruta máxima permitida...” (Cód. Gob., § 65915, subd. (f)). La densidad residencial máxima permitida se define como “el mayor número de unidades permitido por la ordenanza de zonificación, el plan específico o el elemento de uso del suelo del plan general” (Cód. Gob., § 65915, subd. (o)(6)). Por ejemplo, si la ordenanza de zonificación permite hasta dos unidades y el plan general permite hasta tres, la densidad residencial máxima admisible aplicable (es decir, la densidad de base) en el lugar es de tres unidades, aunque la adición de dos ADU eleve el total de unidades a cinco (consulte la pregunta anterior). La bonificación de densidad se calcularía entonces sobre una densidad base de tres unidades, no de cinco.

¿Puede un gobierno local aplicar normas de diseño y desarrollo?

Sí. Con una ordenanza de ADU adoptada de conformidad con la Ley Estatal de la ADU, un gobierno local puede aplicar normas objetivo de desarrollo y diseño que incluyan, entre otras, estacionamiento, altura, retranqueo, paisaje, revisión arquitectónica, el tamaño máximo de una unidad, y las normas que impiden los impactos adversos sobre cualquier propiedad real que figure en el Registro de Recursos Históricos de California. Estas normas deben ser objetivas para permitir la revisión ministerial de una ADU (Cód. Gob., §§ 66314, subd. (b)(1); 66316) Las ADU creadas en virtud de la sección 66323 del Código de Gobierno no estarán sujetas a normas de diseño y desarrollo, salvo las que se especifican en la sección 66323 (Cód. Gob., § 66323, subds. (a), (b)).

¿Se puede construir una ADU en un distrito histórico o si la residencia principal está sujeta a conservación histórica?

Sí. Las ADU están permitidas dentro de un distrito histórico y en lotes en los que la residencia principal esté sujeta a conservación histórica. La Ley Estatal de la ADU permite que una agencia local imponga normas que impidan impactos adversos en cualquier bien inmueble que figure en el Registro de Recursos Históricos de California (Cód. Gob., § 66314, subd. (b)(1)).

Al igual que con los recursos no históricos, una agencia puede imponer normas objetivas que no restrinjan injustificadamente la creación de la ADU (Cód. Gob., § 66311). Se anima a las agencias locales a incorporar estas normas en sus ordenanzas y a presentarlas junto con sus ordenanzas al HCD.

¿Cómo debe gestionar una agencia local o de permisos la demolición de garajes junto con la obtención del permiso de una ADU?

La agencia local o de permisos debe revisar y emitir el permiso de demolición y la solicitud de la ADU al mismo tiempo. El solicitante no estará obligado a proporcionar un aviso por escrito ni a colocar un cartel para la demolición del garaje, a menos que la propiedad esté ubicada en un distrito histórico de importancia arquitectónica e histórica (Cód. Gob., § 66314, subds. (e), (f)).

Recursos



Cambios en las leyes estatales sobre la ADU

AB 2533

El AB 2533 (capítulo 834, estatutos de 2024) hizo varios cambios a la Ley Estatal de la ADU (Cód. Gob., § 66332) en relación con las ADU no permitida y entrará en vigor a partir del 1.º de enero de 2025. Este proyecto de ley:

- Prohíbe a una agencia local denegar un permiso para una ADU o JADU no permitida que fue construida antes del 1.º de enero de 2020, debido a esas infracciones, a menos que la agencia local haga una constatación de que es necesario corregir la infracción para cumplir con las condiciones que, de otro modo, considerarían que una construcción es deficiente.
- Requiere que una agencia local informe al público sobre las disposiciones que prohíben la denegación de un permiso para una ADU o JADU no permitida.
- Requiere que esta información incluya una lista de verificación de las condiciones que consideran que una construcción es deficiente e informe a los propietarios que, antes de presentar una solicitud de permiso, el propietario puede obtener una inspección confidencial del código de un tercero, por parte de un contratista autorizado.
- Prohíbe que una agencia local exija al propietario que pague tasas de impacto o cargos de conexión o capacidad, excepto en circunstancias específicas.
- Autoriza a un inspector de una agencia local, al recibir una solicitud de permiso para una ADU o JADU previamente no permitida construida antes del 1.º de enero de 2020,

a inspeccionar la unidad para verificar el cumplimiento de las normas de salud y seguridad y brindar recomendaciones para cumplir con las normas de salud y seguridad.

- Prohíbe a la agencia local penalizar a un solicitante por tener una ADU sin permiso y requeriría que la agencia local apruebe los permisos necesarios para corregir el incumplimiento de las normas de salud y seguridad.

SB 1211

El SB 1211 (capítulo 296, estatutos de 2024) hizo varios cambios a la Ley Estatal de la ADU (Cód. Gob., §§ 66313, 66314, 66323) en relación con el estacionamiento de reemplazo y las unidades 66323 en lotes con viviendas multifamiliares existentes o propuestas y entra en vigor, a partir del 1.º de enero de 2025. Este proyecto de ley:

- Define “espacio habitable” como el espacio de una vivienda destinada a ser habitada por personas, tal como aparece el término en las secciones 66313, subdivisión (e) y 66323, subdivisión (a)(3)(A) del Código de Gobierno.
- Especifica que no es necesario reemplazar los espacios de estacionamiento descubiertos y fuera de la vía pública demolidos junto con la construcción de una ADU.
- Autoriza hasta ocho ADU independientes en un lote con una vivienda multifamiliar existente, siempre que el número de unidades de vivienda accesorias no supere el número de unidades existentes en el lote.
- Prohíbe a una agencia local imponer normas de desarrollo objetivas a las unidades 66323 que no estén autorizadas por las disposiciones de la subdivisión (a) de la sección 66323 del Código de Gobierno.

SB 477

El SB 477 (capítulo 7, estatutos de 2024) hizo cambios en la numeración de las secciones del Código de Gobierno para las Leyes Estatales de la ADU y la JADU. El proyecto de ley entró en vigor a partir del 25 de marzo de 2024.

Nuevas secciones del Código de Gobierno	Secciones anteriores del Código de Gobierno
Artículo 1. Disposiciones generales	
66310	65852.150A.
66311	65852.150 (b)
66312	65852.150 (c)
66313	Definición general, sección 65852.2 (j) 65852.22 (j)
Artículo 2. Autorizaciones de unidades de vivienda accesorias	
66314	65852.2 (a)(1)(A), (D)(i)-(xii), (a)(4)-(5)
66315	65852.2 (a)(8)
66316	65852.2 (a)(6)

66317	65852.2 (a)(3), (a)(7)
66318	65852.2 (a)(9) 65852.2 (a)(2)
Nuevas secciones del Código de Gobierno	Secciones anteriores del Código de Gobierno
66319	65852.2 (a)(10)
66320	65852.2 (b)
66321	65852.2 (c)
66322	65852.2 (d)
66323	65852.2 (e)
66324	65852.2 (f)
66325	65852.2 (g)
66326	65852.2 (h)
66327	65852.2 (i)
66328	65852.2 (k)
66329	65852.2 (l)
66330	65852.2 (m)
66331	65852.2 (n)
66332	65852.23
Artículo 3. Unidades de vivienda accesorias júnior	
66333	65852.22A.
66334	65852.22 (b)
66335	65852.22 (c)
66336	65852.22 (d)
66337	65852.22 (e)
66338	65852.22 (f)-(g)
66339	65852.22 (h)
Artículo 4. Ventas de unidades de vivienda accesorias	
66340	65852.26 (b)
66341	65852.26A.
66342	65852.2 (a)(10)

Nota: las referencias legales que figuran a continuación se han ajustado a la nueva numeración descrita anteriormente.

AB 976 y AB 1033

El AB 976 (capítulo 751, estatutos de 2023) y AB 1033 (capítulo 1033, estatutos de 2023) hizo cambios a la Ley Estatal de la ADU (Cód. Gob., §§ 66310-66342) en relación con la ocupación, venta y transmisión por separado de las ADU y entró en vigor, a partir del 1.º de enero de 2024. Estos proyectos de ley:

- Eliminaron la prohibición existente de caducidad en 2025 de que una agencia local imponga un requisito de ocupación por el propietario a cualquier ADU y, en su lugar, prohibiría que una agencia local exija la ocupación por el propietario para una ADU (Cód. Gob., § 66315).

- Autorizó a una agencia local a adoptar una ordenanza local para permitir la transmisión por separado de la unidad de vivienda principal y la(s) ADU(s) como condominios, con sujeción a determinadas condiciones (Cód. Gob., §§ 66340-66342). Específicamente:
 - Los condominios se crearán de conformidad con la Ley de Desarrollo de Interés Común Davis-Stirling.
 - Los condominios se crearán de conformidad con la Ley de Mapas de Subdivisión.
 - Requieren una inspección de seguridad de la ADU antes de la inscripción del plan de condominio.
 - Requieren el consentimiento de los titulares de derecho prendario antes de registrar el mapa de subdivisión o el plan de condominio.
 - La agencia local notificará a los consumidores sobre los requisitos, el establecimiento del condominio y el consentimiento del titular de derecho prendario.
 - Requieren que el propietario de la vivienda dé aviso a las empresas de servicios públicos.
 - El propietario de un interés separado en un desarrollo planificado existente debe obtener autorización expresa por escrito de la asociación.

AB 1332

El AB 1332 (capítulo 759, estatutos de 2023) añadió la sección 65852.27 al Código de Gobierno para agilizar la aprobación de las ADU y entró en vigor el 1.º de enero de 2024. Este proyecto de ley:

- Requiere que la agencia local desarrolle un programa para la aprobación previa de los planes de ADU antes del 1.º de enero de 2025.
- Requiere que la agencia local acepte presentaciones de planes de la ADU para su aprobación previa de cualquier parte y apruebe o rechace las solicitudes de conformidad con las normas establecidas en las secciones 66314-66342 del Código de Gobierno.
- Requiere que la agencia local publique los planes de la ADU preaprobados y la información de contacto del solicitante en el sitio web de la agencia local.
- Permite a la agencia local publicar también planes preaprobados por otras agencias locales o estatales.
- Autoriza a una agencia local a cobrar una tasa a un solicitante por la aprobación previa de un plan de la ADU.
- Requiere que una agencia local apruebe o deniegue en un plazo de 30 días una solicitud para una ADU independiente que utilice un plan aprobado previamente por la agencia local u otra agencia dentro del estado, o un plan que sea idéntico a un plan en una solicitud aprobado previamente para una ADU independiente. Los planes deben tener validez dentro del ciclo trienal actual de elaboración de normas del Código de Normas de Construcción de California.

AB 434

El AB 434 (capítulo 740, estatutos de 2023) modificó el Código de Gobierno sección 65585, subdivisión (j), mediante la adición de la Ley Estatal de la ADU (Cód. Gob., §§ 66310-66342) y SB 9 (Cód. Gob. §§ 65852.21, 66411.7), entre otras, a la lista de leyes que el HCD está autorizado a hacer cumplir, incluida la autoridad del HCD para notificar a una ciudad,

condado, ciudad y condado o al procurador general cuando la agencia de planificación de una ciudad, condado o ciudad y condado incumpla dichas leyes. La ley entró en vigor el 1.º de enero de 2024.

AB 345

El AB 345 (capítulo 343, estatutos de 2021) se basó en cambios recientes a la Ley Estatal de la ADU, para exigir que las ciudades permitan la transferencia separada de la ADU de la vivienda principal en determinadas circunstancias, siempre que cumplan determinadas condiciones, incluidas las enumeradas a continuación, que se encuentran en la sección 66341 del Código de Gobierno:

- La ADU o vivienda principal fue construida o desarrollada por una organización sin fines de lucro cualificada (Cód. Gob., § 66341, subd. (a)).
- Existe una restricción ejecutoria sobre el uso de la propiedad entre el comprador de bajos ingresos y la organización sin fines de lucro que cumple con los requisitos de la sección 402.1 del Código de Impuestos y Rentas (Cód. Gob., § 66341, subd. (b)).
- Toda la propiedad está sujeta a restricciones de asequibilidad para garantizar que la ADU y la vivienda principal se destinen a viviendas ocupadas por sus propietarios con bajos ingresos durante 45 años y se vendan o revendan únicamente a un comprador cualificado (Cód. Gob., § 66341, subd. (c)).
- La propiedad está sujeta a un acuerdo de tenencia en común registrado que cumple determinados requisitos (Cód. Gob., § 66341, subd. (c)).

El AB 345 no se aplica a las JADU, y las ordenanzas locales deben seguir prohibiendo que las JADU se vendan por separado de la vivienda principal.

AB 3182

El AB 3182 (capítulo 198, estatutos de 2020) se basó en las modificaciones recientes a la Ley de la ADU, más concretamente a las secciones 66310-66342 del Código de Gobierno y las secciones 4740 y 4741 del Código Civil, para abordar aún más las barreras al desarrollo y uso de las ADU y JADU.

Esta legislación, entre otros cambios, abordó lo siguiente:

- Establece que una solicitud para la construcción de una ADU o JADU se considerará aprobada (no solo sujeta a aprobación ministerial) si la agencia local no ha aprobado o denegado la solicitud completa en un plazo de 60 días (Cód. Gob., § 66317, subd. (a)).
- Exige la aprobación ministerial de una solicitud de licencia de obras dentro de una zona residencial o de uso mixto para crear una ADU y una JADU por lote (no una u otra), dentro de la vivienda unifamiliar propuesta o existente, si se cumplen determinadas condiciones (Cód. Gob., § 66323, subd. (a)(1)(A)).
- Prevé el alquiler o arrendamiento de una ADU o JADU de interés separado en una urbanización de interés común, a pesar de los documentos rectores que de otro modo parecen prohibir el alquiler o arrendamiento de una unidad, y sin tener en cuenta la fecha de los documentos rectores (Cód. Civ., §§ 4740, subd. (a); 4741, subd. (a)).

- Dispone que no menos del 25 % de las unidades de interés separado dentro de una urbanización de interés común se permitan como unidades de alquiler o arrendables (Cód. Civ., § 4741, subd. (b)).

AB 68, AB 881 y SB 13

El AB 68 (capítulo 655, estatutos de 2019), AB 881 (capítulo 659, estatutos de 2019) y SB 13 (capítulo 653, estatutos de 2019) se basaron en los cambios recientes a la Ley Estatal de la ADU y la JADU y abordan aún más las barreras para el desarrollo de las ADU y JADU.

Esta legislación, entre otros cambios, aborda los siguientes:

- Prohíbe a las agencias locales incluir en las normas de desarrollo para la ADU requisitos sobre el tamaño mínimo del lote (Cód. Gob., § 66314, subd. (b)(1)).
- Aclara que las zonas designadas por las agencias locales para las ADU pueden basarse en la adecuación de los servicios de agua y alcantarillado, así como en los impactos sobre el flujo de tráfico y la seguridad pública (Cód. Gob., § 66314, subd. (a)).
- Elimina todos los requisitos de ocupación por el propietario por parte de las agencias locales para las ADU aprobadas entre el 1.º de enero de 2020 y el 1.º de enero de 2025 (Cód. Gob., § 66315).
- Prohíbe a una agencia local establecer un tamaño máximo de una ADU de menos de 850 pies cuadrados, o 1000 pies cuadrados si la ADU contiene más de una habitación y requiere la aprobación de un permiso para construir una ADU de hasta 800 pies cuadrados (Cód. Gob., § 66321, subds. (b)(2), (b)(3)).
- Aclara que cuando las ADU se crean mediante la conversión de un garaje, cochera o espacios de estacionamiento cubierto, la agencia local no puede exigir el reemplazo de espacios de estacionamiento fuera de la vía pública (Cód. Gob., § 66314, subd. (d)(11)).
- Reduce el plazo máximo para la revisión de las solicitudes de ADU y JADU de 120 a 60 días (Cód. Gob., §§ 66317, subd. (a); 66335, subd. 2).
- Aclara que el “transporte público” incluye diversos medios de transporte que cobran tarifas fijas, tienen rutas fijas y están a disposición del público (Cód. Gob., § 66313, subd. (m)).
- Establece exenciones y limitaciones de las tasas de impacto en función del tamaño de la ADU. Las ADU de hasta 750 pies cuadrados están exentas de las tasas de impacto, y a las ADU de 750 pies cuadrados o más se les pueden cobrar tasas de impacto, pero solo aquellas que sean proporcionales en tamaño (por pie cuadrado) a las de la unidad de vivienda principal (Cód. Gob., § 66324, subd. (c)(1)).
- Define una “estructura accesoria” como una estructura accesoria e incidental a una vivienda en el mismo lote (Cód. Gob., § 66313, subd. (b)).
- Autoriza al HCD a notificar a la agencia local si el HCD considera que la ordenanza local sobre la ADU no cumple la ley estatal (Cód. Gob., § 66326, subd. (b)(1)).
- Aclara que una agencia local puede identificar una ADU o JADU como un sitio adecuado para satisfacer su Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) (Cód. Gob., § 65583.1, subd. (a)).
- Permite las JADU incluso cuando una agencia local no ha aprobado una ordenanza que las autorice expresamente (Cód. Gob., § 66320).

- Posibilita que se construya un JADU permitida dentro de las paredes de la residencia unifamiliar propuesta o existente y elimina la obligación de incluir una habitación y una entrada interior a la residencia unifamiliar (Cód. Gob., § 66333, subd. (d)).
- Requiere, previa solicitud y aprobación, que una agencia local retrase la aplicación de la ley contra una ADU deficiente durante cinco años para permitir que el propietario corrija la infracción, siempre y cuando ésta no constituya un problema de salud y seguridad, según lo determinado por la agencia de aplicación (Cód. Gob., § 66331; HSC, § 17980.12).

AB 587, AB 670 y AB 671

Además de la legislación enumerada anteriormente, el AB 587 (capítulo 657, estatutos de 2019), AB 670 (capítulo 178, estatutos de 2019) y AB 671 (capítulo 658, estatutos de 2019) también tienen un impacto en la Ley Estatal de la ADU, en particular a través de la sección 17980.12 del Código de Salud y Seguridad.

Estos instrumentos legislativos, entre otros cambios, abordan lo siguiente:

- El AB 587 crea una exención limitada a la prohibición de que las ADU se vendan o se transmitan de otro modo por separado de la vivienda principal, al permitir que se realicen ventas restringidas por escritura si la agencia local adopta una ordenanza. Para cumplir los requisitos, tanto la vivienda principal como la ADU deben ser construidas por una organización sin fines de lucro cuya misión sea proporcionar viviendas a familias con bajos ingresos. (Cód. Gob., § 66340, 66341).
- El AB 670 establece que los pactos, condiciones y restricciones que prohíben de hecho o restringen injustificadamente la construcción o el uso de una ADU o JADU en un lote zonificado para uso residencial unifamiliar son nulos e inaplicables (Cód. Gob., § 4751)).
- El AB 671 estipula que las agencias locales deben incluir en sus planes de vivienda un plan que incentive y promueva la creación de la ADU que puedan ofrecer alquileres asequibles a familias con ingresos muy bajos, bajos o moderados, y exige que el HCD elabore una lista de subvenciones estatales e incentivos financieros en relación con la planificación, construcción y explotación de ADU asequibles (Cód. Gob., § 65583; HSC, § 50504.5)).

Cuadro sinóptico de cambios estatutarios

Proyecto de ley	Estatuto modificado	Sección	Año de entrada en vigor
AB 670 (2019)	Código Civil	4751	2020
AB 671 (2019)	Código de Gobierno	65583 (c)(7)	2020
AB 671 (2019)	Código de Salud y Seguridad	50504.5	2020
AB 3182 (2020)	Código Civil	4740 4741	2021
AB 345 (2021)	Código de Gobierno	65852.26	2022
SB 9 (2021)	Código de Gobierno	65852.21 66411.7	2022
AB 1584 (2022)	Código Civil de California	714.3	2022
SB1069 (2016) AB 2299 (2016) SB 229 (2017) AB 494 (2017) AB 881 (2019) AB 68 (2019) SB 13 (2019) AB 3182 (2020) AB 345 (2021) AB 2221 (2022) SB 897 (2022) AB 976 (2023) AB 1033 (2023)	Código de Gobierno	65852.2	2023
AB 2406 (2016) AB 881 (2019) SB 897 (2022)	Código de Gobierno	65852.22	2023
SB 897 (2022)	Código de Salud y Seguridad	17980.12	2023
AB 1332 (2023)	Código de Gobierno	65852.27	2024
AB 434 (2023)	Código de Gobierno	65585 (j)	2024
SB 477 (2024)	Código de Gobierno	65852.150 65852.2 65852.22 65852.23 65852.26	2024
AB 2533 (2024)	Código de Gobierno	66322	2025
SB 1211 (2024)	Código de Gobierno	66313 66314 66323	2025
AB 3057 (2024)	Código de Recursos Públicos	21080.17	2025
SB 1077 (2024)	Código de Recursos Públicos	30500.5	2026