



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO COMUNITARIO  
DE CALIFORNIA

# MANUAL DE UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS

Marzo de 2026



# Índice de Contenidos

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ADU en California</b> .....                                                             | <b>4</b>  |
| <b>El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California</b> .....            | <b>6</b>  |
| <b>Glosario</b> .....                                                                      | <b>8</b>  |
| <b>Resumen de los cambios recientes a la ley de ADU</b> .....                              | <b>13</b> |
| <b>Preguntas Frecuentes</b> .....                                                          | <b>20</b> |
| Unidades 66323.....                                                                        | 20        |
| ADU .....                                                                                  | 23        |
| Dormitorios .....                                                                          | 23        |
| Infracciones al código de construcción.....                                                | 23        |
| Certificado de ocupación.....                                                              | 23        |
| Comisión Costera .....                                                                     | 24        |
| Restricciones de la escritura .....                                                        | 25        |
| Cargos .....                                                                               | 25        |
| Protección contra incendios y requisitos de rociadores.....                                | 26        |
| Fondos.....                                                                                | 27        |
| Requisitos de altura.....                                                                  | 28        |
| Asociaciones de propietarios de viviendas (HOA).....                                       | 29        |
| Elementos de vivienda y designación en favor de la vivienda.....                           | 30        |
| JADU .....                                                                                 | 31        |
| Ordenanzas locales sobre ADU y agencias locales .....                                      | 33        |
| Casas prefabricadas .....                                                                  | 35        |
| Parques de casas móviles .....                                                             | 35        |
| ADU multifamiliares.....                                                                   | 35        |
| Zonificación no conforme .....                                                             | 36        |
| Ocupación por parte del propietario.....                                                   | 37        |
| Requisitos de estacionamiento .....                                                        | 37        |
| Solicitudes de permisos y agencias de permisos .....                                       | 38        |
| Términos de alquiler .....                                                                 | 40        |
| Ventas y traspaso por separado .....                                                       | 41        |
| Proyecto de ley del Senado 9 (Senate Bill 9, SB 9) (Capítulo 162, Estatutos de 2021) ..... | 41        |
| Distancias de separación .....                                                             | 41        |

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| Requisitos y restricciones de tamaño.....         | 42        |
| Requisitos solares.....                           | 43        |
| Casas diminutas .....                             | 44        |
| Tipos de ADU .....                                | 44        |
| Estructuras y ADU sin permiso .....               | 45        |
| Servicios públicos.....                           | 46        |
| Zonificación, desarrollo y otros estándares ..... | 46        |
| <b>Recursos.....</b>                              | <b>49</b> |
| Cambios a las leyes estatales de ADU .....        | 49        |
| AB 2533.....                                      | 51        |
| SB 1211.....                                      | 52        |
| SB 477 .....                                      | 52        |
| AB 976 y AB 1033 .....                            | 54        |
| AB 1332.....                                      | 54        |
| AB 434.....                                       | 55        |
| AB 345.....                                       | 55        |
| AB 3182.....                                      | 55        |
| AB 68, AB 881, y SB 13 .....                      | 56        |
| AB 587, AB 670, y AB 671.....                     | 57        |
| Tabla resumen de los cambios estatutarios .....   | 58        |

# ADU en California

Las unidades de vivienda accesoria (ADU, en sus siglas en inglés) y las unidades de vivienda accesoria junior (JADU, por sus siglas en inglés) son opciones innovadoras y eficaces para añadir viviendas muy necesarias en California. Desde 2016, las leyes estatales sobre las ADU han seguido evolucionando para reducir aún más las barreras al desarrollo de viviendas más asequibles, mientras la Legislatura trabaja para abordar la crisis de vivienda en todo el estado. A medida que estas leyes cambian, el objetivo del HCD es garantizar la coherencia y la claridad en la aplicación de las mismas mediante la educación, la asistencia técnica y el cumplimiento de la ley<sup>1</sup>.

## Beneficios de ADU

Las ADU ofrecen una amplia gama de beneficios, entre los que se incluyen:

- Las ADU son un tipo de vivienda **asequible** de construir en California porque no requieren el pago de terrenos, infraestructura nueva de gran envergadura, estacionamiento estructurado ni ascensores.
- Las ADU pueden representar una **fuentes de ingresos** para los propietarios de viviendas.
- A menudo, las ADU se construyen con **estructuras de madera rentables**, lo cual es significativamente menos costoso que las viviendas en nuevos edificios multifamiliares de densificación urbana.
- Las ADU permiten que las **familias extendidas** estén cerca unas de otras manteniendo su **privacidad**.
- Las ADU pueden ofrecer tanto **espacio habitable** como muchos apartamentos y condominios de reciente construcción, y son muy adecuadas para personas solteras, parejas, familias pequeñas, amigos, jóvenes y adultos mayores.
- Las ADU brindan a los propietarios de viviendas la **flexibilidad** de compartir áreas de vida independientes con familiares y otras personas, lo que permite que los adultos mayores envejezcan en su propio hogar.

De hecho, los californianos reconocen cada vez más los beneficios de las ADU, y estas están marcando la diferencia. Entre 2016 y 2024, el número de ADU autorizadas anualmente en el estado creció de 1,336 a 30,354, lo que representa un aumento de veinte veces. En 2024, las ADU representaron más del 26.6% de todas las viviendas autorizadas en todo el estado.

## Las ADU como estrategia de desarrollo de densificación urbana

Por definición, las ADU se crean en zonas que ya están desarrolladas pero donde el terreno puede estar subutilizado. Además, las restricciones en los requisitos de estacionamiento para las ADU que se encuentran cerca del transporte público crean incentivos adicionales para construirlas, especialmente en lugares que ofrecen un acceso fácil a empleos y otros servicios, lo que reduce aún más la dependencia de los vehículos.

Como resultado, la construcción de ADU es una estrategia clave de desarrollo de densificación urbana que contribuye, entre otras cosas, a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y a mejorar la calidad del aire al disminuir la distancia que las personas deben recorrer; a reducir la conversión de tierras agrícolas, hábitats sensibles y espacios abiertos para nuevos desarrollos; a reducir los costos de construcción y mantenimiento de

---

<sup>1</sup> Este Manual de ADU actualizado hace referencia a la ley según las enmiendas de la legislación reciente que entró en vigor el 1 de enero de 2026.

infraestructuras costosas; y a facilitar un transporte activo saludable y respetuoso con el medio ambiente.

Ante los cambios en las leyes sobre las ADU y la creciente importancia de este tipo de vivienda, el HCD ha actualizado este Manual de ADU y mantiene su compromiso de facilitar la producción de viviendas en todos los niveles de ingresos.

# El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California

Con la visión de que algún día cada residente de California pueda vivir, trabajar y disfrutar en comunidades saludables y llenas de oportunidades, la misión del HCD es proporcionar hogares seguros y asequibles, así como comunidades vibrantes, inclusivas y sostenibles para todos los californianos. El HCD logra esto mediante el aumento y la preservación de la oferta de lugares asequibles para vivir en California y la creación de soluciones eficaces a la crisis de vivienda a través de políticas e investigación.

## **Unidad de Rendición de Cuentas de Vivienda**

La crisis de vivienda de California ha alcanzado proporciones históricas a pesar de la aprobación de numerosas leyes destinadas a aumentar la oferta de viviendas asequibles para los californianos en todos los niveles de ingresos. Como parte del presupuesto estatal 2021-2022, el HCD recibió personal adicional para ampliar sus esfuerzos de rendición de cuentas y formó la Unidad de Rendición de Cuentas de Vivienda (HAU, por sus siglas en inglés). Si bien la educación y la asistencia técnica son siempre el primer paso en los esfuerzos de rendición de cuentas del HCD, la HAU exige que las jurisdicciones rindan cuentas por cumplir con sus compromisos del elemento de vivienda y por acatar las leyes de vivienda del estado. Las infracciones de las leyes de vivienda estatales, incluida la ley estatal de ADU, pueden tener consecuencias, como la revocación de la certificación del elemento de vivienda y la remisión a la Oficina del Fiscal General de California.

## **Asistencia técnica**

Puede existir incertidumbre, o la necesidad de educación a nivel local, sobre cómo cumplir con la ley estatal, especialmente a medida que las leyes estatales evolucionan. El HCD brinda asistencia técnica a los propietarios de viviendas y desarrolladores que buscan crear ADU, así como a defensores, agencias locales y otras partes interesadas.

Cualquier pregunta relacionada con la aplicación de la ley estatal de ADU puede enviarse al HCD a través del portal de ADU [en línea](#). Por favor, proporcione la mayor cantidad de detalles posible en el formulario en línea. El HCD puede solicitar información adicional, lo que incluye, entre otros, rechazos y comunicaciones de la agencia local.

Las agencias locales que busquen asistencia o envíen una ordenanza de ADU al HCD también deben utilizar el portal en línea.

Para preguntas que vayan más allá de lo que ofrece este manual, se recomienda a las partes interesadas que se comuniquen con su agencia local de permisos (por ejemplo, la ciudad o el condado) o con un abogado privado.

## **Cumplimiento de la ley estatal de ADU**

Desde 2016, el HCD ha tenido autoridad estatutaria para revisar las ordenanzas de ADU de las agencias locales y, a partir del 1 de enero de 2024, el HCD también tiene la autoridad para hacer cumplir todas las leyes estatales de ADU. El equipo de ADU del HCD revisa las ordenanzas locales para verificar que cumplan con la ley estatal de ADU y envía cartas de hallazgos y, cuando es necesario, puede intensificar sus acciones de cumplimiento. Para garantizar la coherencia, la HAU trabaja en estrecha colaboración con otras divisiones del

HCD. El equipo de ADU está comprometido a apoyar al público, a las agencias locales y a las agencias asociadas para que comprendan y cumplan la ley estatal de ADU.



# Glosario

## Unidades 66323

Uno de los cuatro tipos delineados de ADU (y JADU) que deben autorizarse de conformidad con la sección 66323 del Código de Gobierno. **Fuente:** Sección 66323 del Código de Gobierno.

## Unidad de vivienda accesoria (ADU)

Una unidad de vivienda residencial, ya sea adjunta o independiente, que proporciona instalaciones de vida completas e independientes para una o más personas, y que se encuentra en un lote con una residencia principal propuesta o existente. Debe incluir disposiciones permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar y saneamiento en la misma parcela donde se ubica, o se ubicará, la vivienda unifamiliar o multifamiliar.

Una ADU también incluye lo siguiente:

- (A) Una unidad de eficiencia.
- (B) Una casa prefabricada, según se define en la Sección 18007 del Código de Salud y Seguridad.

**Fuente:** Sección 66313 del Código de Gobierno, subdivisión (a).

## Estructura accesoria

Una estructura que es accesoria e incidental a una vivienda ubicada en el mismo lote. **Fuente:** Sección 66313 del Código de Gobierno, subdivisión (b).

## Solicitante

**La persona o parte responsable de la presentación de una solicitud para obtener un permiso.**

## Solicitud

Una petición formal para realizar un trabajo, la cual incluye toda la información requerida.

## Certificado de ocupación

Un documento emitido por los departamentos locales de Construcción y Seguridad de California que certifica que un espacio comercial o un edificio residencial de reciente construcción ha sido inspeccionado para verificar el cumplimiento del Código de Normas de Edificación de California y las ordenanzas locales que rigen la construcción y la ocupación.

**Fuente:** Sección R110 del Código Residencial de California de 2025.

## Desarrollo de interés común

Cualquiera de los siguientes:

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

**Fuente:** Sección 4100 del Código Civil.

## Convenios, condiciones y restricciones (CC&R)

Un conjunto de reglas que rigen el uso de una determinada propiedad inmobiliaria en cada comunidad. Los "documentos de gobierno" incluyen declaraciones, estatutos, reglas de operación, artículos de incorporación o artículos de asociación, que rigen el funcionamiento



del desarrollo o asociación de interés común. **Fuente:** Sección 4150 del Código Civil.

### **Unidad de vivienda de eficiencia**

Una unidad de vivienda que contiene un mínimo de 190 pies cuadrados de espacio habitable, un armario separado, fregadero de cocina, aparato para cocinar, refrigerador y un baño independiente que contiene un inodoro, lavabo, bañera o ducha. **Fuente:** Sección 66313 del Código de Gobierno, subdivisión (a)(1); Sección 1208.4 del Código de Edificación de California de 2025.

### **Espacio habitable**

Un espacio en un edificio destinado para vivir, dormir, comer o cocinar. Los baños, cuartos de aseo, armarios, pasillos, espacios de almacenamiento o de servicios públicos y áreas similares no se consideran espacios habitables. **Fuente:** Sección 202 del Código de Edificación de California de 2025.

### **Corredor de transporte de alta calidad**

Un corredor con servicio de autobús de ruta fija con intervalos de servicio no mayores a 15 minutos durante las horas pico de traslado. **Fuente:** Sección 21155 del Código de Recursos Públicos, subdivisión (b).

### **Tasa de impacto**

"Tasa de impacto" tiene el mismo significado que el término "carga" según se define en la subdivisión (b) de la Sección 66000, e incluye las tasas especificadas en la Sección 66477. La "tasa de impacto" no incluye ninguna cuota de conexión o carga por capacidad cobrado por una agencia local, distrito especial o corporación de agua. **Fuente:** Sección 66311.5 del Código de Gobierno, subdivisión (c)(2).

### **Espacio habitable interior**

Un espacio en una vivienda destinado a la habitación humana, lo que incluye vivir, dormir, comer, cocinar o saneamiento. El espacio habitable incluye dormitorios, baños, cocinas, cuartos de lavado, armarios y escaleras interiores. **Fuente:** Sección 66313 del Código de Gobierno, subdivisión (e).

### **Unidad de vivienda accesoria junior (JADU)**

Una unidad que no tiene más de 500 pies cuadrados de espacio habitable interior y que está contenida totalmente dentro de una residencia unifamiliar. Una JADU puede incluir instalaciones de saneamiento independientes o puede compartir las instalaciones de saneamiento con la estructura existente. **Fuente:** Sección 66313 del Código de Gobierno, subdivisión (d).

### **Área de estar**

El área habitable interior de una unidad de vivienda, lo que incluye sótanos y áticos, pero no incluye un garaje ni ninguna estructura accesoria. **Fuente:** Sección 66313 del Código de Gobierno, subdivisión (f).

### **Agencia local**

Una ciudad, condado, o ciudad y condado, ya sea de derecho general o autónomo. **Fuente:** Sección 66313 del Código de Gobierno, subdivisión (g).

### **Parada principal de transporte público**

Un sitio que contiene cualquiera de los siguientes elementos:

- (a) Una estación de transporte rápido por autobús o de tren existente.
- (b) Una terminal de transbordadores que cuente con servicio de transporte por autobús o tren.
- (c) La intersección de dos o más rutas principales de autobús con un intervalo de frecuencia de servicio de 20 minutos o menos durante los periodos pico de traslados de la mañana y de la tarde.

**Fuente:** Sección 21064.3 del Código de Recursos Públicos.

### **Vivienda prefabricada**

Una estructura construida a partir del 15 de junio de 1976, que se puede transportar en una o más secciones, que tiene ocho pies de ancho o más, o 40 pies de largo o más en modo de traslado, o que, al instalarse en el sitio, tiene 320 pies cuadrados o más; está construida sobre un chasis permanente y 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. **Fuente:** Sección 18007 del Código de Salud y Seguridad, subdivisión (a).

### **Aprobación ministerial**

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

### **Vivienda multifamiliar**

Para los fines de la ley estatal de ADU, una estructura con dos o más unidades de vivienda adjuntas en un solo lote se considera una estructura de vivienda multifamiliar. Las unidades de vivienda unifamiliares independientes múltiples en el mismo lote no se consideran unidades de vivienda multifamiliares para los fines de la ley estatal de ADU. Tenga en cuenta que esto no afecta el número de unidades permitidas según la sección 66323 del Código de Gobierno, subdivisión (a)(4), la cual permite las ADU en un lote con una estructura de vivienda multifamiliar, pero requiere que las ADU sean independientes de la estructura de vivienda multifamiliar y no se encuentren *dentro de ella*.

### **Condición de zonificación no conforme**

Una mejora física en una propiedad que no cumple con los estándares actuales de zonificación. **Fuente:** Sección 66313 del Código de Gobierno, subdivisión (h).

### **Estándares objetivos**

Estándares que no implican ningún juicio personal o subjetivo por parte de un funcionario público y que son uniformemente verificables mediante la referencia a un punto de referencia o criterio externo y uniforme, disponible y conocido tanto por el solicitante o proponente como por el funcionario público antes de la presentación de la solicitud.

**Fuente:** Sección 66313 del Código de Gobierno, subdivisión (i).

### **Paso de acceso**

Un sendero que no tiene obstrucciones, está despejado hacia el cielo y se extiende desde una calle hasta una entrada de la ADU. **Fuente:** Sección 66313 del Código de Gobierno, subdivisión (j).

### Agencia de permisos

Cualquier entidad que participe en la revisión de un permiso para una ADU o JADU, y para la cual no exista un sustituto, lo que incluye, entre otros, los departamentos de planificación pertinentes, los departamentos de edificación, los servicios públicos y los distritos especiales. **Fuente:** Sección 66313 del Código de Gobierno, subdivisión (k).

### Desarrollo planificado

Un desarrollo de propiedad inmobiliaria que no sea un proyecto de apartamentos comunitarios, un proyecto de condominios o una cooperativa de acciones, y que presente una o ambas de las siguientes características:

- (a) Área común que sea propiedad de una asociación o que sea propiedad común de los dueños de los intereses separados quienes poseen derechos accesorios para el uso y disfrute beneficioso del área común.
- (b) Área común y una asociación que mantenga el área común con la facultad de imponer cuotas que pueden convertirse en un gravamen sobre los intereses separados de acuerdo con el Artículo 2 (comenzando con la Sección 5650) del Capítulo 8. **Fuente:** Sección 4175 del Código Civil.

### Vivienda propuesta

Una vivienda que es objeto de una solicitud de permiso y que cumple con los requisitos para la obtención de este. **Fuente:** Sección 66313 del Código de Gobierno, subdivisión (l).

### Transporte Público

Un lugar, lo que incluye, entre otros, una parada de autobús o una estación de tren, donde el público puede acceder a autobuses, trenes, metros y otras formas de transporte que cobran tarifas establecidas, operan en rutas fijas y están disponibles para el público. **Fuente:** Sección 66313 del Código de Gobierno, subdivisión (m).

### Comprador calificado

Personas y familias de ingresos bajos o moderados, según se define en la Sección 50093 del Código de Salud y Seguridad. **Fuente:** Sección 66340 del Código de Gobierno, subdivisión (a); Sección 50093 del Código de Salud y Seguridad.

### Corporación sin fines de lucro calificada

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 bienestar social bajo la Sección 214.15 del Código de Ingresos e Impuestos para propiedades destinadas a ser vendidas a familias de bajos ingresos que participan en un programa especial de préstamos sin intereses. **Fuente:** Sección 66340 del Código de Gobierno, subdivisión (b).

### Restricciones razonables

Restricciones que no aumentan de manera irracional el costo de construcción, no prohíben de forma efectiva la construcción ni extinguen la capacidad de construir, de otro modo, una ADU o JADU. Las restricciones razonables no incluirán ninguna tasa u otros

requisitos financieros. **Fuente:** Sección 4751 del Código Civil, subdivisión (b), y Sección 714.3 del Código Civil, subdivisión (b).

### **Vivienda unifamiliar**

Para los fines de la ley estatal de ADU, una vivienda unifamiliar es una unidad individual que proporciona instalaciones de vida completas e independientes para una familia, lo que incluye disposiciones permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar y saneamiento, y que existe como un interés separado de la propiedad inmobiliaria, como una vivienda unifamiliar independiente o una casa adosada.

### **Edificación deficiente**

Cualquier edificio o parte del mismo, o los locales en los que se ubica el edificio, en los que exista cualquiera de las condiciones de una larga lista 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:** Sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad.

### **Estacionamiento en tándem**

Dos o más automóviles estacionados en una entrada para vehículos o en cualquier otro lugar de un lote, alineados uno detrás del otro. **Fuente:** Sección 66313 del Código de Gobierno, subdivisión (n).

# Resumen de los cambios recientes a la ley de ADU



En la sección 66310 del Código de Gobierno, subdivisión (d), la Legislatura de California declaró que permitir las ADU en zonas que autorizan usos unifamiliares y multifamiliares proporciona viviendas de alquiler adicionales y es un componente esencial para abordar las necesidades de vivienda de California. A lo largo de los años, la ley estatal de ADU se ha revisado para mejorar su eficacia en la creación de más unidades de vivienda. Los cambios principales a la ley estatal de ADU entre 2023 y 2026 redujeron aún más las barreras para el desarrollo de ADU y JADU. En este contexto, el HCD elaboró (y continúa 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 presenta un resumen de la legislación reciente que modificó la ley estatal de ADU.

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

Todas las agencias locales de permisos y las partes interesadas deben revisar las enmiendas a la ley de California, vigentes entre 2023 y 2026, relativas a la creación de ADU y JADU.

La legislación de 2022 incluye los siguientes cambios a la ley estatal de ADU (vigentes a partir del 1 de enero de 2023):

El Proyecto de ley de la Asamblea (AB) 2221 (Capítulo 650, Estatutos de 2022, Sección 1) y el 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 a la ley estatal de ADU y JADU, y abordaron aún más las barreras para el desarrollo de estas unidades. Debido a que el SB 897 se registró en los capítulos después del AB 2221, la sección 2.5 del SB 897 incorporó las enmiendas a la ley de ADU propuestas tanto por el SB 897 como por el AB 2221.

- **Estándares objetivos.** Requiere que las agencias locales solo impongan estándares objetivos a las ADU, los cuales “no implican ningún juicio personal o subjetivo por parte de un funcionario público y son uniformemente verificables mediante la referencia a un punto de referencia o criterio externo y uniforme, disponible y conocido tanto por el solicitante o proponente del desarrollo como por el funcionario público antes de la presentación” de una solicitud de permiso para una ADU. (Cód. de Gobierno, § 66313,

subd. (i). Véase también Código de Gobierno, §§ 66314, subd. (b)(1); 66323, subd. (g).)

- **Garajes independientes.** Permite las ADU independientes de la vivienda principal propuesta o existente, incluso en garajes independientes (Cód. de Gobierno, § 66314, subd. (d)(3)).
- **Cambio de ocupación.** Establece que la construcción de una ADU no constituye un cambio de ocupación del Grupo R según el código de edificación local, a menos que la agencia local emita una determinación por escrito basada en pruebas sustanciales en el registro de que la construcción de la ADU podría tener un impacto específico y adverso en la salud y seguridad pública (Cód. de Gobierno, § 66314, subd. (d)(8)).
- **Rociadores contra incendios.** Impide que la construcción de una ADU active el requisito de instalar rociadores contra incendios en la vivienda principal existente (Cód. de Gobierno, § 66314, subd. (d)(12)).
- **Proceso de obtención de permisos.** Requiere que una agencia de permisos apruebe o rechace (en reemplazo del lenguaje anterior “actuar sobre”) una solicitud para crear o dar servicio a una ADU o JADU en un plazo de 60 días a partir de la recepción de una solicitud completa, si existe una vivienda unifamiliar o multifamiliar en el lote (Cód. de Gobierno, §§ 66317, subd. (a)(3); 66335, subd. (a)(3)).
- **Permisos simultáneos.** Aclara que las agencias de permisos pueden aprobar o rechazar simultáneamente una ADU propuesta y una nueva vivienda unifamiliar o multifamiliar cuando se presenten al mismo tiempo para la obtención de permisos. La solicitud de la ADU se considerará sin revisión discrecional ni audiencia. Aclara que las agencias de permisos pueden aprobar o rechazar simultáneamente una JADU propuesta y una nueva vivienda unifamiliar cuando se presenten al mismo tiempo para la obtención de permisos. (Cód. de Gobierno, §§ 66317, subd. (a)(3); 66335, subd. (a)(3)).
- **Rechazos de la agencia de permisos.** Obliga a la agencia de permisos, cuando rechace una solicitud de ADU o JADU, a “devolver por escrito un conjunto completo de comentarios al solicitante con una lista de los elementos que sean defectuosos o deficientes y una descripción de cómo el solicitante puede subsanar la solicitud” en un plazo de 60 días a partir de la recepción de una solicitud completa. (Cód. de Gobierno, §§ 66317, subd. (b); 66335, subd. (b)).
- **Permisos de demolición.** Añade el requisito de que la agencia local revise y emita un permiso de demolición para “un garaje independiente que será reemplazado por una ADU” al mismo tiempo que revisa y emite los permisos para la construcción de la ADU (Cód. de Gobierno, § 66314, subd. (e)). También prohíbe que las agencias de permisos exijan a los solicitantes “notificar por escrito o colocar un cartel para la demolición de un garaje independiente... a menos que la propiedad esté ubicada dentro de un distrito con importancia arquitectónica e histórica”. (Cód. de Gobierno, § 66314, subd. (f)).
- **Zonificación y distancias de separación.** Prohíbe que una agencia local exija “un certificado de zonificación o una revisión de zonificación por separado o cualquier otro tamaño mínimo o máximo para una unidad de vivienda accesoria, un tamaño basado en un porcentaje de la vivienda principal propuesta o existente, o límites en la cobertura del lote, la proporción del área de piso, el espacio abierto, las distancias de separación frontales y el tamaño mínimo del lote, ya sea para viviendas adjuntas o independientes,



que no permita la construcción de al menos una unidad de vivienda accesoria de 800 pies cuadrados con distancias de separación laterales y traseras de cuatro pies, en cumplimiento con todos los demás estándares de desarrollo locales”. (Cód. de Gobierno, § 66321, subd. (b)(3)).

- **Límites de altura para ADU independientes.** Establece un límite de altura base de 16 pies para las ADU independientes (Cód. de Gobierno, § 66321, subd. (b)(4)(A)). Aumenta el límite de altura máxima de una ADU independiente a 18 pies si la unidad se encuentra “a una distancia de media milla a pie de una parada principal de transporte público o de un corredor de transporte de alta calidad” y permite dos pies adicionales para la inclinación del techo a fin de que coincida con la del techo de la vivienda principal (Cód. de Gobierno, §§ 66321, subd. (b)(4)(B); 66323, subd. (a)(2)(B)). Asimismo, aumenta la altura a 18 pies para una ADU independiente que esté “en un lote con una vivienda multifamiliar de varios pisos, ya sea existente o propuesta” (Cód. de Gobierno, § 66321, subd. (b)(4)(B)).
- **Límites de altura para ADU adjuntas.** Establece que el límite de altura máxima que una agencia local puede imponer a una ADU adjunta es de 25 pies, o el límite de altura de la vivienda principal existente si este fuera menor a 25 pies. No requiere que la agencia local permita que una ADU exceda los dos pisos (Cód. de Gobierno, § 66321, subd. (b)(4)(D)).
- **Requisitos de estacionamiento.** Prohíbe que las agencias locales exijan estacionamiento en diversas circunstancias específicas (Cód. de Gobierno, § 66322, subd. (a)).
- **Zonificación no conforme e infracciones del código de edificación.** Prohíbe que las agencias locales rechacen un permiso de ADU debido a la corrección de “condiciones de zonificación no conforme, infracciones del código de edificación o estructuras sin permiso que no representen una amenaza para la salud y seguridad pública y que no se vean afectadas por la construcción de la unidad de vivienda accesoria” (Cód. de Gobierno, § 66322, subd. (b)). Esta prohibición también se añadió a la sección 66336 del Código de Gobierno para su aplicación 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 “una distancia de separación trasera o lateral de menos de cuatro pies...” (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)(4)(B)).
- **Definición de agencia de permisos.** Añade la definición de agencia de permisos como “cualquier entidad que participe en la revisión de un permiso para una unidad de vivienda accesoria o una unidad de vivienda accesoria junior y para la cual no exista un



sustituto, lo que incluye, entre otros, los departamentos de planificación pertinentes, los departamentos de edificación, los servicios públicos y los distritos especiales” (Cód. de Gobierno, § 66313, subd. (k)).

- **ADU sin permiso.** Impide que una agencia local rechace un permiso para una ADU sin permiso que se haya construido antes del 1 de enero de 2018, debido a que la ADU infrinja las normas de edificación o no cumpla con la ley estatal de ADU o con una ordenanza local (Cód. de Gobierno, § 66311.7, subd. (a)). Esta prohibición no se aplica si la agencia local determina que “corregir la infracción es necesario para proteger la salud y la seguridad del público o de los ocupantes de la estructura” (Cód. de Gobierno, § 66311.7, subd. (b)) ni a un edificio que se considere una edificación deficiente de conformidad con la sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad (Cód. de Gobierno, § 66311.7, subd. (c)).
- **Usos cercados.** Considera que los usos cercados dentro de la residencia, tales como los garajes adjuntos, son “parte de la residencia unifamiliar propuesta o existente” para los fines de las JADU (Cód. de Gobierno, § 66333, subd. (d)).
- **Entrada independiente de la JADU.** Requiere que una JADU que no cuente con un baño separado “incluya una entrada independiente de la entrada principal a la JADU propuesta, con una entrada interior al área de estar principal”. (Cód. de Gobierno, § 66333, subd. (e)(2)). La legislación de 2023 incluye los siguientes cambios a la ley estatal de ADU (vigentes a partir del 1 de enero de 2024):

El AB 976 (Capítulo 751, Estatutos de 2023) y el AB 1033 (Capítulo 752, Estatutos de 2023) introdujeron cambios en la ley estatal de ADU. El AB 1332 (Capítulo 759, Estatutos de 2023) añadió la sección 65852.27 al Código de Gobierno para agilizar la aprobación de las ADU. El AB 434 (Capítulo 740, Estatutos de 2023) modificó la sección 65585 del Código de Gobierno para exigir el cumplimiento de la ley estatal de ADU, la legalización de las ADU sin permiso y las leyes de división de lotes o dúplex, entre otras.

- **Ocupación por parte del propietario.** Elimina la fecha de vencimiento establecida para 2025 de la prohibición de exigir la ocupación por parte del propietario y, en su lugar, ordena que no exista tal requisito para las ADU (Cód. de Gobierno, § 66315). Autoriza a las agencias locales a adoptar una ordenanza local para permitir el traspaso por separado de la unidad de vivienda principal y de las ADU como condominios (Cód. de Gobierno, § 66342).
- **Planos de ADU preaprobados.** Requiere que la agencia local desarrolle un programa para la preaprobación de planos de ADU a más tardar el 1 de enero de 2025. La agencia local aceptará presentaciones de planos de ADU para su preaprobación por parte de cualquier persona y deberá aprobar o rechazar las solicitudes de conformidad con los estándares establecidos en las secciones 66314 a 66331 del Código de Gobierno. La agencia local publicará los planos de ADU preaprobados y la información de contacto del solicitante en su sitio web. Asimismo, la agencia local podrá publicar planos preaprobados por otras agencias locales o estatales. (Cód. de Gobierno, § 65852.27).
- **Autoridad de cumplimiento.** Enmienda la sección 65585 del Código de Gobierno, subdivisión (j), al añadir a la lista de leyes sobre las cuales el HCD está autorizado a notificar a una jurisdicción local o al Fiscal General cuando dicha jurisdicción no las

cumpla, lo que incluye el Capítulo 13 (comenzando con 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 a la ley estatal de ADU (vigentes a partir del 27 de marzo de 2024 y del 1 de enero de 2025):

El SB 477 (Capítulo 7, Estatutos de 2024) modificó la numeración de las secciones del código de gobierno relacionadas con la ley de ADU y JADU. El AB 2533 (Capítulo 834, Estatutos de 2024) y el SB 1211 (Capítulo 296, Estatutos de 2024) realizaron cambios en la ley estatal de ADU.

- **Secciones actualizadas del Código de Gobierno.** Las secciones del Código de Gobierno relacionadas con la ley de ADU y JADU se actualizaron de la 65852.2, 65852.22, 65852.23 y 65852.26 a las secciones 66310 a 66342 del Código de Gobierno.
- **ADU y JADU sin permiso.** Cambia la fecha del 1 de enero de 2018 al 1 de enero de 2020, de modo que se impide que una agencia local pueda rechazar un permiso para una ADU sin permiso construida antes del 1 de enero de 2020, debido a que la ADU infrinja las normas de edificación o no cumpla con la ley estatal de ADU o con una ordenanza local. (Cód. de Gobierno, § 66311.7, subd. (a)). Una agencia local informará al público sobre las disposiciones de esta sección a través de recursos de información pública, lo que incluye listas de verificación de permisos y el sitio web de la agencia local, el cual debe incluir lo siguiente: (1) una lista de verificación de las condiciones especificadas en la Sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad que calificarían a un edificio como deficiente, y (2) información que indique que, antes de solicitar un permiso, el propietario de la vivienda puede obtener una inspección de código confidencial por parte de un contratista externo con licencia para determinar la condición actual de la unidad o el alcance potencial de las mejoras de edificación necesarias antes de solicitar el permiso. (Cód. de Gobierno, § 66311.7, subds. (d)(1), (d)(2)).
- **Estándares objetivos.** Prohíbe que una agencia local imponga cualquier estándar objetivo de desarrollo a las unidades 66323 que no esté autorizado por las disposiciones de la sección 66323 del Código de Gobierno, subdivisión (a).
- **Espacio habitable.** Define “espacio habitable” como un espacio en una vivienda destinado a la habitación humana, tal como aparece el término en las secciones 66313, subdivisión (e), y 66323, subdivisión (a)(3)(A) del Código de Gobierno.
- **Estacionamiento descubierto.** Especifica que los espacios de estacionamiento descubiertos y fuera de la vía pública que se demuelan en conjunto con la construcción de una ADU no necesitan ser reemplazados.
- **ADU independientes.** Autoriza hasta ocho ADU independientes en un lote con una vivienda multifamiliar existente, siempre que el número de ADU no exceda el número de unidades existentes en el lote.

La legislación de 2025 incluye los siguientes cambios a la ley estatal de ADU (vigentes a partir

del 30 de junio de 2025, el 10 de octubre de 2025 y el 1 de enero de 2026):

El AB 1154 (Capítulo 507, Estatutos de 2025), el SB 9 (Capítulo 510, Estatutos de 2025), el SB 543 (Capítulo 520, Estatutos de 2025), el AB 462 (Capítulo 491, Estatutos de 2025) y el AB 130 (Capítulo 22, Estatutos de 2025) realizaron diversos cambios a la ley estatal de ADU.

- **Secciones del Código de Gobierno actualizadas y añadidas.** Las secciones del Código de Gobierno relacionadas con la ley de ADU y JADU se actualizaron de la 66324, 66327 y 66332 a las secciones 66311.5, 66313.5 y 66311.7, respectivamente. Además, se añadió la sección 66333.5 al Código de Gobierno.
- **Ocupación por parte del propietario en JADU.** Se aclaró que si una JADU tiene instalaciones de saneamiento compartidas con la estructura principal, se requerirá la ocupación por parte del propietario. Si la JADU *no* tiene instalaciones de saneamiento compartidas, *no* se requerirá la ocupación por parte del propietario (Cód. de Gobierno, § 66333, subd. (b)). Además, se introdujeron cambios que estipulan que las JADU ya no pueden utilizarse como alquileres a corto plazo y, si se alquilan, ahora deben alquilarse por un plazo superior a 30 días (Cód. de Gobierno, § 66333, subd. (g)).
- **Requisitos de las ordenanzas locales.** Se aclaró que si una agencia local no envía una ordenanza de ADU adoptada al HCD dentro del plazo de 60 días o no responde a los hallazgos del HCD respecto a su ordenanza dentro del plazo de 30 días, dicha ordenanza será nula y sin valor, y la agencia local solo deberá aplicar la ley estatal de ADU al otorgar permisos para estas unidades (Cód. de Gobierno, § 66326, subd. (d)). Además, se añadió la sección 66333.5, la cual especifica que si una agencia local no envía una ordenanza de JADU adoptada al HCD dentro del plazo de 60 días o no responde a los hallazgos del HCD respecto a su ordenanza dentro del plazo de 30 días, dicha ordenanza será nula sin valor, y la agencia local solo deberá aplicar la ley estatal de ADU al procesar solicitudes para las JADU.
- **Requisitos de la solicitud.** Se requirió que una agencia de permisos determine si una solicitud para una ADU o JADU está completa y proporcione una notificación por escrito de dicha determinación a más tardar 15 días hábiles después de que la agencia de permisos haya recibido la solicitud (Cód. de Gobierno, § 66317, subd. (a)(2)(A)). Si se determina que una solicitud está incompleta, la agencia de permisos debe proporcionar al solicitante, en la notificación por escrito, una lista de los elementos incompletos y una descripción de cómo se puede completar la solicitud (Cód. de Gobierno, § 66317, subd. (a)(2)(B)). Si una solicitud de permiso se determina incompleta o se rechaza, la agencia de permisos debe proporcionar un proceso para que el solicitante apele dicha determinación o rechazo, y la agencia de permisos debe proporcionar una determinación final por escrito a más tardar 60 días hábiles después de recibir la apelación por escrito (Cód. de gobierno, § 66317, subd. (d)(1)).
- **Solicitudes en la zona costera.** Se aclaró el procesamiento de solicitudes cuando se encuentran en la zona costera al exigir que un gobierno local o la Comisión Costera, según se especifique, apruebe o rechace una solicitud de permiso de desarrollo costero para una ADU en un plazo de 60 días tras recibir una solicitud completa (Cód. de

Gobierno, § 66329, subd. (a)).

- **Limitaciones de tamaño.** Se revisaron las limitaciones de tamaño para que se basen en los pies cuadrados de espacio habitable interior de una ADU o JADU (Cód. de Gobierno, §§ 66321, subd. (b)(2) y (b)(3); 66313, subd. (d)).
- **Honorarios.** Se especificó que una ADU o JADU que contenga menos de 500 pies cuadrados de espacio habitable interior no aumenta el espacio tasable. Se revisaron las limitaciones de las tarifas de impacto para prohibirlas en el desarrollo de una ADU que tenga 750 pies cuadrados de espacio habitable interior o menos, o una JADU que tenga 500 pies cuadrados de espacio habitable interior o menos; asimismo, se requiere que cualquier tasa de impacto sobre una ADU que tenga más de 750 pies cuadrados de espacio habitable interior se cobre de manera proporcional en relación con los pies cuadrados de la vivienda principal (Cód. de Gobierno, § 66311.5, subd. (c)).
- **Ampliación de la autoridad del HCD.** Expande la autoridad del HCD sobre el Capítulo 13 de la División 1 del Título 7 del Código de Gobierno para revisar, adoptar, enmendar o derogar directrices, con el fin de otorgar adicionalmente dicha autoridad con respecto a los términos, referencias y estándares para las JADU (Cód. de Gobierno, § 66313.5).
- **Las JADU y los rociadores contra incendios.** Aclara que no se requieren rociadores contra incendios para una JADU si la residencia principal no cuenta con ellos, y que la adición de una JADU no puede activar el requisito de instalar rociadores contra incendios (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (d)).
- **Combinaciones de unidades.** Especifica el número de ADU permitidas por lote según se describe en la sección 66323 del Código de Gobierno (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)).
- **Certificado de ocupación.** Requiere que una agencia local emita un certificado de ocupación para una ADU construida en un condado que esté sujeto a una proclamación de estado de emergencia hecha por el Gobernador a partir del 1 de febrero de 2025, incluso si la vivienda principal aún no ha recibido un certificado de ocupación, si se cumplen ciertos requisitos, incluyendo que la vivienda principal fue sustancialmente dañada o destruida por un evento mencionado en la proclamación de estado de emergencia (Código de Gobierno, § 66328).
- **Restricciones razonables.** Especifica que las restricciones razonables en convenios, restricciones y condiciones, según se describen en el Código Civil, no incluirán ninguna tarifa u otros requisitos financieros (Código Civil, § 714.3, subd. (b)).
- **Estándares objetivos.** Elimina la sección 66323, subdivisión (g) del Código de gobierno, que permitía la imposición de estándares objetivos en las ADU en estructuras de viviendas multifamiliares si la agencia local había adoptado una ordenanza de ADU antes del 1 de julio de 2018.

Para consultar resúmenes adicionales de la legislación sobre las ADU, vea 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 de conformidad con la sección 66323 del Código de Gobierno. También se las ha denominado ADU "exentas por el estado" o "exigidas por el estado". La sección 66323 del Código de Gobierno crea cuatro categorías de ADU (y JADU) que deben aprobarse de manera ministerial y solo están sujetas a los estándares establecidos en dicha sección (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (b)). Por ejemplo, las unidades 66323 no tienen que cumplir con la cobertura del lote, las distancias de separación frontales ni los estándares de diseño. No obstante, estas ADU deben cumplir con el código de edificación y los requisitos de salud y seguridad para viviendas. Las cuatro categorías son:

#### 1. ADU y JADU convertidas en viviendas unifamiliares

Se permite una ADU por lote dentro del espacio convertido de una vivienda unifamiliar o estructura accesoria, ya sea propuesta o existente. Este tipo de ADU debe tener acceso exterior y distancias de separación por motivos de incendio y seguridad, pero no está sujeta a una distancia de separación lateral y trasera de cuatro pies (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)(1)).

Las ADU convertidas a partir de estructuras accesorias son elegibles para una ampliación de 150 pies cuadrados para facilitar el ingreso y egreso. Por ejemplo, si el segundo piso de una vivienda unifamiliar se convierte en una ADU, se podría añadir una escalera de no más de 150 pies cuadrados, entre otros tipos de configuraciones de ingreso y egreso que cumplan con los estándares de edificación locales (Cód. de Gobierno, § 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, la cual debe tener acceso exterior y distancias de separación laterales y traseras por motivos de incendio y seguridad (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)(1)). Las JADU también deben cumplir con las disposiciones de la ley de JADU que se encuentran en las secciones 66333 a 66339 del Código de Gobierno. Para los fines de la construcción de una JADU, los garajes adjuntos forman parte de la vivienda unifamiliar (Cód. de Gobierno, § 66333, subd. (d)).

Para obtener más información, consulte la sección del manual sobre las JADU.

#### 2. ADU independientes en viviendas unifamiliares

Se permite una ADU de nueva construcción independiente que no exceda las distancias de separación laterales y traseras de cuatro pies en lotes con una vivienda unifamiliar existente o propuesta (Cód. de Gobierno, § 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 la sección 66321 del Código de Gobierno, subdivisión (b)(4) (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)(2)(B)).



### 3. ADU convertidas en viviendas multifamiliares

Se pueden crear ADU dentro de las porciones de estructuras multifamiliares existentes que no se utilicen como espacio habitable (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)(3)(A)). Las agencias locales permitirán al menos una ADU dentro de una vivienda multifamiliar existente y hasta el 25% del número de unidades de la vivienda multifamiliar existente (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)(3)(B)). Los ejemplos de estructuras que no se utilizan como espacio habitable incluyen, entre otros: salas de almacenamiento, salas de calderas, pasos de acceso, áticos, sótanos o garajes (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)(3)(A)). de Gobierno, § 66323, subd. (a)(3)(B)). Los ejemplos de estructuras que no se utilizan como espacio habitable incluyen, entre otros: salas de almacenamiento, salas de calderas, pasos de acceso, áticos, sótanos o garajes (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)(3)(A)).

### 4. ADU independientes en viviendas multifamiliares

Se permiten hasta dos ADU independientes en un lote que tenga una vivienda multifamiliar propuesta, o 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 distancias de separación traseras y laterales de cuatro pies y a límites de altura de 16, 18 o 20 pies, según las condiciones especificadas en la sección 66321 del Código de Gobierno, subdivisión (b)(4) (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)(4)(A)). Una agencia local no podrá exigir que se modifique una distancia de separación para una vivienda multifamiliar existente con separaciones de menos de cuatro pies como condición para la aprobación de la solicitud de una ADU (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)(4)(B)).

La agencia local debe permitir que se combinen las cuatro categorías de ADU mencionadas anteriormente. Por ejemplo, de conformidad con la sección 66323 del Código de Gobierno, subdivisión (a), los gobiernos locales deben permitir las unidades creadas según los subpárrafos (1) y (2) de manera conjunta, o bien las del (3) y (4) juntas. 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% del número de unidades multifamiliares) y dos ADU independientes.

| <b>Combinaciones permitidas de ADU 66323</b>                                                            |                                       |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Todos los formatos enumerados a continuación pueden combinarse según se explica en la sección anterior. |                                       |                                         |
|                                                                                                         | <b>Vivienda principal unifamiliar</b> | <b>Vivienda principal multifamiliar</b> |



|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Código de Gobierno, § 66323, subdv. (a)(1)<br/> <b>ADU construida a partir de espacio propuesto o existente</b></p>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• A veces denominadas "conversiones", "interiores" o "creadas dentro de".</li> <li>• Puede ampliarse 150 pies cuadrados desde la estructura accesoria existente para facilitar el ingreso y egreso.</li> <li>• Debe tener acceso exterior.</li> </ul> | <p>No aplica</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Código de Gobierno, §§ 66323, subd. (a)(1); 66333-66339<br/> <b>JADU</b></p>                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Creadas dentro de la vivienda existente o propuesta.</li> <li>• Máximo de 500 pies cuadrados de espacio habitable interior.</li> <li>• Pueden crearse a partir de un garaje adjunto.</li> </ul>                                                     | <p>No aplica</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Código de Gobierno, § 66323, subdv. (a)(2)<br/> <b>Nueva construcción independiente</b></p>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Puede ubicarse en la distancia de separación frontal.</li> <li>• Máximo de 800 pies cuadrados de espacio habitable interior.</li> </ul>                                                                                                             | <p>No aplica</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Código de Gobierno, § 66323, subdv. (a)(3)(A)<br/> <b>Construido en espacio existente no utilizado como habitable</b></p> | <p>No aplica</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Espacio existente no habitable (p. ej., gimnasios, estacionamiento cerrado, etc.) dentro de la estructura multifamiliar.</li> <li>• Permite al menos una ADU o hasta el 25% de las unidades principales existentes.</li> </ul> |

|                                                                                             |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código de Gobierno, § 66323, subdv. (a)(4)<br><b>Independiente de la vivienda principal</b> | No aplica | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hasta dos unidades independientes de la vivienda principal propuesta, o</li> <li>• Hasta ocho unidades independientes de la vivienda principal existente, sin exceder el número de unidades existentes en el lote.</li> <li>• Distancias de separación laterales y traseras de cuatro pies.</li> </ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Además de las unidades descritas en la sección 66323 del Código de Gobierno, una agencia local debe permitir al menos una unidad de las descritas en la Sección 66314, y puede imponer estándares objetivos de desarrollo y diseño a dichas unidades.

### **¿Qué estándares de diseño, zonificación u otros estándares locales pueden imponerse a las unidades 66323?**

Una agencia local no puede imponer estándares de desarrollo o diseño, incluidos tanto los estándares locales como los establecidos en la ley estatal de ADU, a las unidades 66323 que no figuren específicamente en la sección 66323 del Código de Gobierno. (Cód. de Gobierno, § 66323, subds. (a), (b)). Esto incluye, entre otros, el estacionamiento, la altura, las distancias de separación u otras disposiciones de zonificación (p. ej., tamaño del lote, espacio abierto, proporción del área de piso, etc.).

Además, los alquileres de las ADU y JADU 66323 deben ser por plazos superiores a 30 días. (Cód. de Gobierno, §§ 66323, subd. (e); 66333, subd. (g)). No se requieren rociadores contra incendios para la ADU si no se requieren para la residencia principal, y la construcción de una ADU o JADU no puede activar el requisito de instalar rociadores contra incendios en una vivienda multifamiliar existente. (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (d)).

**¿Se puede 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 ampliarse más allá de las dimensiones físicas de la estructura hasta 150 pies cuadrados con el único fin de facilitar el ingreso y egreso. (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)(1)(A)). Un ejemplo es la construcción de una escalera para llegar a una ADU en un segundo piso. Las ADU deberán cumplir con distancias de separación suficientes por motivos de incendio y seguridad. (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)(1)(C)).

**NOTA: Una JADU puede crearse dentro de las paredes de una residencia unifamiliar y no dentro de una estructura accesoria.**

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

## ADU

### ¿Qué es una ADU?

Una ADU es una unidad accesoria a una residencia principal que cuenta con instalaciones de vida completas e independientes para una o más personas. Las ADU pueden estar "independientes de", "adjuntas a" o ubicadas 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 ser independiente de la vivienda principal propuesta o existente, lo que incluye garajes independientes, siempre que se ubique en el mismo lote. (Cód. de Gobierno, §§ 66313, subd. (a); 66314, subd. (d)(3)).<sup>2</sup>

## Dormitorios

### ¿Se puede imponer un límite al número de dormitorios en una ADU?

Un límite en el número de dormitorios podría interpretarse como una práctica discriminatoria hacia grupos protegidos, como el estado familiar, y se consideraría una limitación para el desarrollo de ADU (Cód. de Gobierno, § 65008). No obstante, siguen vigentes los estándares de edificación respecto al tamaño mínimo de los dormitorios.

### ¿Puede una ADU no tener dormitorios?

Un límite en el número de dormitorios podría interpretarse como una práctica discriminatoria hacia grupos protegidos, como el estado familiar (Cód. de Gobierno, § 65008), y también podría restringir de manera irracional la capacidad de los propietarios para crear ADU (Cód. de Gobierno, § 66311). Además, las unidades de eficiencia, que son un tipo de ADU permitido, no tienen el requisito de contar con dormitorios. (Cód. de Gobierno, § 66313, subd. (a)(1)). Siguen vigentes los estándares de edificación respecto al tamaño mínimo de los dormitorios.

## Infracciones al código de construcción

**¿Se puede rechazar una solicitud de ADU debido a infracciones del código de edificación?** Una solicitud de ADU presentada de conformidad con la sección 66314 del Código de Gobierno solo puede rechazarse debido a infracciones del código de edificación en la unidad principal si estas representan una amenaza para la salud y la seguridad pública y se ven afectadas por la construcción de la ADU (Cód. de Gobierno, § 66322, subd. (b)). Sin embargo, todas las ADU deben cumplir con el código de edificación y los requisitos de salud y seguridad para viviendas.

## Certificado de ocupación

### ¿Se puede emitir un certificado de ocupación para una ADU sin que se haya emitido primero el de la vivienda principal?

Solo bajo circunstancias específicas. Una agencia local puede emitir un certificado de ocupación para una

---

<sup>2</sup> Tenga en cuenta que ciertos programas de financiamiento federal mencionados más adelante en la sección "Fondos" pueden tener definiciones distintas de lo que es una ADU.

ADU construida en un condado que esté sujeto a una proclamación de estado de emergencia realizada por el Gobernador a partir del 1 de febrero de 2025, incluso si a la vivienda principal aún no se le ha emitido un certificado de ocupación, siempre que se cumplan ciertos requisitos, entre ellos que la vivienda principal haya sufrido daños sustanciales o haya sido destruida por un evento mencionado en la proclamación del estado de emergencia (Cód. de Gobierno, § 66328).

## **Comisión Costera**

### **¿Se aplican las leyes estatales de ADU a las jurisdicciones ubicadas en la zona costera de California?**

Sí. Las leyes de ADU se aplican a las jurisdicciones en la zona costera de California, pero no alteran ni disminuyen el efecto o la aplicación de las políticas de protección de recursos de la Ley de la Costa (Cód. de Gobierno, § 66329). Las localidades costeras deben procurar armonizar los objetivos de protección de los recursos costeros con el abordaje de las necesidades de vivienda de los californianos. Por ejemplo, las localidades deben enmendar sus Programas Costeros Locales para la revisión de la Comisión Costera de California, a fin de cumplir con la Ley de la Costa de California y las nuevas leyes estatales de ADU. Para obtener más información, consulte el memorándum de 2022 de la Comisión Costera de California y comuníquese con la oficina de distrito local de dicha comisión.

### **¿Cuál es el proceso de solicitud en la zona costera de California?**

Cuando un programa costero local certificado contiene disposiciones relativas a las ADU, la agencia local deberá aprobar o rechazar una solicitud de permiso de desarrollo costero para una ADU en un plazo de 60 días tras recibir una solicitud completa, si existe una vivienda principal, y no se le exigirá realizar audiencias públicas para las solicitudes de permisos de desarrollo costero para ADU. El proceso para aprobar o rechazar una solicitud de permiso de desarrollo costero se llevará a cabo de manera concurrente con el proceso de aprobación o rechazo de una solicitud de ADU conforme a la Sección 66317 (Cód. de Gobierno, § 66329, subd. (a)).

Cuando un programa costero local certificado no contiene disposiciones relativas a las ADU, el proceso de revisión de la Comisión Costera de California para aprobar o rechazar una solicitud de permiso de desarrollo costero se llevará a cabo de manera concurrente con el proceso de aprobación o rechazo de una solicitud de ADU conforme a la Sección 66317, siempre que la Comisión Costera de California haya recibido una solicitud completa para un permiso de desarrollo costero de conformidad con la Sección 65943 (Cód. de Gobierno, § 66329, subd. (b)(3)). Si la Comisión Costera de California no ha aprobado o rechazado la solicitud completa de permiso de desarrollo costero para la ADU en un plazo de 60 días, y existe una vivienda principal, la solicitud se considerará aprobada (Cód. de Gobierno, § 66329, subd. (b)(5)).

### **¿Puede la Comisión Costera de California retrasar un permiso para una ADU?**

Sí. Si la solicitud de permiso de desarrollo costero para crear o dar servicio a una ADU se presenta junto con una solicitud de permiso de desarrollo costero para crear o dar servicio a una nueva vivienda unifamiliar o multifamiliar en el lote, la Comisión Costera de California puede retrasar la aprobación o el rechazo de la solicitud de permiso de desarrollo costero para la ADU hasta que la Comisión apruebe o rechace la solicitud de permiso de desarrollo costero para crear o dar servicio a la nueva vivienda unifamiliar o multifamiliar (Cód. de Gobierno, § 66329, subd. (b)(4)).

### **¿Qué sucede si una agencia local no tiene un programa costero local?**

Si la agencia local no cuenta con un plan o programa costero local certificado, según se define en la sección 31001 del Código de Recursos Públicos, entonces la Comisión Costera de California deberá aprobar o rechazar la solicitud de permiso de desarrollo costero para una ADU en un plazo de 60 días tras recibir una solicitud completa (Cód. de Gobierno, § 66329, subd. (b)(1)). Una agencia local que no tenga un plan o programa costero local certificado deberá notificar de inmediato a la Comisión Costera de California que una solicitud de permiso para una ADU está completa de conformidad con la Sección 66317 (Cód. de Gobierno, § 66329, subd. (b)(2)).

## **Restricciones de la 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 en una ADU. La sección 66315 del Código de Gobierno establece: “La sección 66314 establece los estándares máximos 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 utilizarán ni impondrán estándares adicionales, aparte de los previstos en la sección 66314, incluido el requisito de ocupación por parte del propietario, excepto que una agencia local puede exigir que la propiedad se utilice para alquileres por plazos de 30 días o más”. La sección 66314, subdivisión (b)(1) permite estándares objetivos locales, pero los ejemplos proporcionados se relacionan todos con estándares de diseño y desarrollo (p. ej., estacionamiento, altura, distancia de separación, paisajismo, tamaño máximo de una unidad). Una restricción de escritura no constituye dicho estándar y, por lo tanto, no puede imponerse.

### **¿Se puede imponer una restricción de escritura en una JADU?**

Sí. Una agencia local puede adoptar una ordenanza para la creación de JADU (Cód. de Gobierno, § 66333). Dicha ordenanza debe “exigir el registro de una restricción de escritura” que incluya únicamente la prohibición de la venta de la JADU de forma independiente a la venta de la residencia unifamiliar, así como una restricción sobre el tamaño y los atributos de la JADU que cumpla con la ley estatal (Cód. de Gobierno, § 66333, subds. (c)(1), (c)(2)).

## **Cargos**

### **¿Qué tipo de cargos se consideran tasas de impacto?**

Las tasas de impacto que se cobran por la construcción de ADU y JADU deben determinarse de acuerdo con la Ley de Tasas de Mitigación e incluyen cualquier exigencia monetaria, que no sea un impuesto o una evaluación especial, que una agencia local cobre en relación con la aprobación de una ADU o JADU con el fin de sufragar la totalidad o una parte del costo de las instalaciones públicas relacionadas con dicha unidad. (Cód. de Gobierno, §§ 66311.5, subd. (c)(2); 66000). Una agencia local, distrito especial o corporación de agua no considerará a las ADU o JADU como un nuevo uso residencial para fines de cálculo de las cuotas de conexión o cargos por capacidad de los servicios públicos, incluidos los servicios de agua y alcantarillado, a menos que la ADU o JADU se construya simultáneamente con una nueva vivienda unifamiliar. (Cód. de Gobierno, § 66311.5, subd. (d)).

### **¿Se pueden cobrar tasas de impacto por una ADU de menos de 750 pies cuadrados o una JADU de menos de 500 pies cuadrados?**

No. Una ADU está exenta de incurrir en tasas de impacto por parte de agencias locales, distritos especiales y corporaciones de agua si contiene 750 pies cuadrados de espacio habitable interior o menos. Si una ADU contiene más de 750 pies cuadrados de espacio habitable interior, las tasas de impacto se cobrarán de manera proporcional en relación con los pies cuadrados de la ADU respecto a los pies cuadrados de la unidad de vivienda principal. Una JADU está exenta de incurrir en tasas de impacto por parte de agencias locales, distritos especiales y corporaciones de agua si contiene 500 pies cuadrados de espacio habitable interior o menos. Si una JADU contiene más de 500 pies cuadrados de espacio habitable interior, las tasas de impacto se cobrarán de manera proporcional en relación con los pies cuadrados de la JADU respecto a los pies cuadrados de la unidad de vivienda principal. (Cód. de Gobierno, § 66311.5 subd. (c)(1)). En este caso específico, las tasas de impacto también incluyen las tasas Quimby especificadas en la sección 66477 del Código de Gobierno (Cód. de Gobierno, § 66311.5, subd. (c)(2)).

#### **¿Qué es la "proporcionalidad"?**

La "proporcionalidad" es una cantidad en relación con una cantidad total; en este caso, una tasa de impacto para una vivienda unifamiliar. Por ejemplo, una vivienda principal de 2,000 pies cuadrados con una ADU propuesta de 1,000 pies cuadrados podría resultar en el 50% de la tasa de impacto que se cobraría por una nueva vivienda principal en el mismo sitio. (Cód. de Gobierno, § 66311.5, subd. (c)(1)).

#### **¿Pueden los distritos escolares cobrar tasas de impacto?**

Sí. Los distritos escolares están autorizados, pero no obligados, a recaudar tasas de impacto para las ADU de más de 500 pies cuadrados de espacio habitable interior de conformidad con la Sección 17620 del Código de Educación y la Ley de Tasas de Mitigación (Cód. de Gobierno, § 66000). Las ADU y JADU que tengan menos de 500 pies cuadrados de espacio habitable interior no están sujetas a tasas de impacto escolar. Se alienta a las agencias locales a coordinarse con los distritos escolares para sopesar cuidadosamente la importancia de promover las ADU y JADU, y para garantizar que se realicen los estudios de nexos apropiados sobre las tasas para facilitar la construcción o reconstrucción de instalaciones escolares adecuadas, según lo requiere la Ley de Tasas de Mitigación. Las ADU o JADU que contengan menos de 500 pies cuadrados de espacio habitable interior se considerarán como otra construcción residencial que no aumenta el espacio tasable en 500 pies cuadrados (Cód. de Gobierno, § 66311.5, subd. (c)(3)).

#### **¿Todavía se me pueden cobrar cuotas de conexión de agua y 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 agua como un nuevo uso residencial para fines de cálculo de las cuotas de conexión o cargos por capacidad de los servicios públicos, a menos que se construyan simultáneamente con una nueva vivienda unifamiliar (Cód. de Gobierno, § 66311.5, subd. (b)). La cuota de conexión o el cargo por capacidad deberán ser proporcionales a la carga que represente la ADU propuesta, basándose en sus pies cuadrados o en su unidad de descarga en comparación con la vivienda principal (Cód. de Gobierno, § 66311.5, subd. (e)).



## Protección contra incendios y requisitos de rociadores

### ¿Se pueden exigir rociadores contra incendios para las ADU y JADU?

Solo cuando se requieran rociadores para la residencia principal existente. No se exigirá la instalación de rociadores contra incendios en las ADU o JADU si los estándares de edificación no los requieren para la residencia principal existente. Por ejemplo, a una vivienda unifamiliar independiente diseñada y construida hace décadas no se le habría exigido la instalación de rociadores según el código de edificación aplicable en aquel momento. Sin embargo, si esa misma vivienda principal se sometió recientemente a una alteración significativa y ahora debe contar con rociadores, cualquier ADU o JADU creada después de dicha alteración deberá disponer de rociadores contra incendios. Además, la construcción de cualquier ADU o JADU no activará el requisito de instalar rociadores en la residencia principal. (Cód. de Gobierno, §§ 66314, subd. (d)(12); 66323, subd. (d)).

## Fondos

### ¿Existe asistencia financiera o fondos disponibles para las ADU?

Es posible. Aunque al momento de redactar este texto los fondos se han agotado, el Programa de Subvenciones para ADU de la Agencia de Financiamiento de la Vivienda de California (CalHFA) proporcionó hasta \$40,000 en asistencia para reembolsar a los propietarios de viviendas que calificaran los costos de predesarrollo necesarios para construir una ADU o JADU en un lote con una vivienda unifamiliar ocupada por su propietario. El Programa de Subvenciones para ADU tenía como propósito crear más unidades de vivienda en California mediante el otorgamiento de una subvención para reembolsar los costos de predesarrollo a los propietarios de viviendas que cumplieran con los requisitos. Los costos de predesarrollo incluyen, entre otros, diseños arquitectónicos, permisos, pruebas de suelo, tasas de impacto, estudios de la propiedad e informes energéticos.

Algunas agencias locales están creando oportunidades de financiamiento para los costos de predesarrollo y construcción de ADU/JADU, o bien están exonerando el pago de tasas.

Para las agencias locales que deseen solicitar financiamiento para ADU y JADU, algunos de los programas de fondos del HCD, tales como el Programa CalHome, el programa de Asignación Permanente para Vivienda Local, el Programa de Incentivos Pro-vivienda y el Programa del Fondo Fiduciario de Vivienda Local, incluyen el financiamiento para estos tipos de vivienda como actividades elegibles.

Para obtener más información sobre las oportunidades de financiamiento local y estatal para el predesarrollo o la construcción de ADU/JADU, o sobre las opciones de financiamiento para agencias locales, consulte la sección de Subvenciones y Financiamiento de nuestra página web de ADU: <https://www.hcd.ca.gov/building-standards/adu>.

La Administración Federal de Vivienda (FHA), Freddie Mac y Fannie Mae también ofrecen préstamos para apoyar las ADU. Los siguientes enlaces incluyen información sobre estos programas financieros, junto con las definiciones y criterios pertinentes.

## **FHA**

La FHA amplió recientemente el acceso al financiamiento hipotecario para viviendas que tengan o que vayan a incluir ADU. Específicamente, las políticas de préstamo actualizadas permiten incluir los ingresos por alquiler de la ADU en los ingresos de calificación del prestatario, lo que permitiría que más personas califiquen para el financiamiento de la FHA en 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-update15-052024.pdf>, o la Carta al Acreedor Hipotecario de 2023 que incluye cambios financieros específicos para ADU en el manual: <https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/2023-17hsgml.pdf>. Las partes interesadas deben consultar el sitio web del HUD para ver las actualizaciones.

## **Freddie Mac**

Freddie Mac ofrece ahora diversas 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 calificados para un préstamo.

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

## **Fannie Mae**

Fannie Mae ofrece ahora opciones de financiamiento para añadir una ADU a una propiedad existente, construir una vivienda con una ADU mediante el Financiamiento de Construcción a Permanente y comprar una vivienda que ya cuente con una ADU.

Para más información, por favor visite <https://singlefamily.fanniemae.com/originating-underwriting/mortgage-products/accessory-dwelling-units>.

## **Requisitos de altura**

### **¿Existe un límite en la altura de una ADU?**

La ley estatal de ADU no establece un límite de altura, pero las agencias locales pueden imponer límites de conformidad con la sección 66321 del Código de Gobierno, subdivisión (b)(4). Para ello, la agencia local debe adoptar una ordenanza de ADU que cumpla con la normativa.

Una agencia local no puede imponer un límite de altura que sea inferior a los siguientes:

### **ADU independientes**

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

18 pies en un lote con una vivienda unifamiliar o multifamiliar existente o propuesta (lo que incluye 2 pies adicionales para dar cabida a una inclinación de techo que coincida con la de la vivienda principal) cuando el lote se encuentre a media milla de una parada principal de

transporte público o de un corredor de transporte de alta calidad (Cód. de Gobierno, § 66321, subd. (b)(4)(B)). Consulte el Glosario de ADU para conocer las definiciones de estos términos.

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

Si se puede construir una ADU independiente de dos pisos de acuerdo con los límites de altura exigidos por la ley estatal de ADU y cumpliendo con el código de edificación, la agencia local no puede rechazar una solicitud para crear dicha unidad, independientemente de que la zonificación subyacente restrinja la vivienda principal a un solo piso (Cód. de Gobierno, §§ 66321, subd. (b)(4)(D); 66314, subd. (d)(8)).

### **ADU adjuntas**

25 pies o el límite de altura que se aplique a la vivienda principal en la ordenanza de zonificación local, lo que resulte menor (Cód. de Gobierno, § 66321, subd. (b)(4)(D)).

#### **¿Existe un límite en el número de pisos de una ADU?**

La ley estatal de ADU no establece un límite en el número de pisos. Una agencia local debe permitir al menos dos pisos, siempre que esto pueda lograrse dentro del límite de altura aplicable y cumpliendo con todos los estándares de edificación pertinentes. Además, una ADU adjunta puede construirse hasta la altura permitida por la zonificación para la vivienda principal o hasta 25 pies, lo que sea menor (Cód. de Gobierno, § 66321, subd. (b)(4)(D)).

#### **¿Existen herramientas disponibles para determinar si un proyecto califica para una altura de 18 pies?**

El Geoportal del Estado de California cuenta con un mapa interactivo y una base de datos de búsqueda para evaluar si cualquier dirección de California se encuentra dentro de un Corredor de Transporte de Alta Calidad (HQTC, por sus siglas en inglés) (tal 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 son elegibles para los dos pies adicionales de altura. Sin embargo, la ley estatal de ADU no designa un recurso definitivo para realizar las determinaciones de proximidad a un HQTC. Los solicitantes deben acudir primero a sus Organizaciones de Planificación Metropolitana para averiguar si se encuentran en un HQTC. Si no hay ninguna en su área, deben dirigirse a su agencia local.

### **Asociaciones de propietarios de viviendas (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 convenios, condiciones y restricciones (CC&R) que prohíban de forma efectiva o restrinjan de manera irracional la construcción o el uso de una ADU o JADU en lotes zonificados para permitir usos residenciales unifamiliares. Dichos CC&R, incluidas las reglas operativas, son nulos y carecen de validez legal. Se alienta a los solicitantes que encuentren prohibiciones de ADU y JADU dentro de los CC&R, ya sean implícitas o explícitas, a que se comuniquen con su agencia local.

#### **¿Qué restricciones se pueden imponer a una ADU o JADU?**

Las HOA pueden imponer algunos estándares objetivos limitados a una ADU o JADU, tales como exigir, dentro de lo razonable, materiales específicos, estilos arquitectónicos u otras

restricciones estéticas y de diseño. Sin embargo, estos estándares no pueden ser más estrictos que la ley estatal de ADU ni aumentar de manera irracional el costo de construcción, ni prohibir de forma efectiva o extinguir la capacidad de crear o dar servicio a una ADU o JADU. Las restricciones razonables en los convenios, restricciones y condiciones, según se describen en el Código Civil, no incluirán ninguna tasa u otros requisitos financieros (Cód. Civil, § 714.3, subd. (b)).

Ejemplos de prohibiciones efectivas, costos irracionales y la extinción de la capacidad para construir una ADU o JADU pueden incluir, entre otros:

- Cualquier retraso en la revisión de una ADU o JADU para verificar el cumplimiento de las restricciones razonables que exceda los plazos exigidos a las agencias locales (60 días) o que retrase significativamente la construcción o el uso de la unidad.
- Exigir alteraciones en una solicitud de ADU o JADU que causen que el propietario de la vivienda incurra en costos sustanciales o deba desistir del desarrollo.
- Imponer una condición que necesite volver a solicitar o enmendar una solicitud de permiso de edificación que cumpla sustancialmente con las leyes estatales de ADU y JADU.
- Exigir la aprobación o el acuerdo de los propietarios de las viviendas vecinas para una solicitud de ADU o JADU, o considerar cualquier desaprobación o desacuerdo de los vecinos respecto a la construcción o el uso de la unidad como parte del proceso ministerial de la agencia local para aprobar o rechazar la solicitud.
- Restringir la ubicación de una ADU o JADU de tal manera que resulte inviable o inutilizable para el propietario de la vivienda.
- Exigir elementos estructurales principales o cambios de diseño más allá de los requisitos establecidos en la ley estatal de ADU y JADU que extingan la capacidad de construir o utilizar la unidad.
- Imponer restricciones que no sean objetivas, o que no sean del conocimiento o no estén a disposición de los propietarios antes de presentar la solicitud.

Se alienta a los propietarios de viviendas cuya construcción o uso de una ADU o JADU se vea impedido por una HOA (o sus representantes o agentes) a que se comuniquen con su agencia local y busquen asesoría 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 para una ADU o JADU. Las agencias locales deben proporcionar un proceso de aprobación que solo incluya disposiciones ministeriales para el otorgamiento de permisos de ADU. Este proceso no incluirá trámites, disposiciones o requisitos discrecionales, excepto lo previsto en la sección 66315 del Código de Gobierno. Por lo tanto, las revisiones por parte de terceros, como una HOA o sus representantes o agentes, violarían la ley estatal de ADU (Cód. de Gobierno, § 66315). No se podrán aplicar otras ordenanzas, políticas o regulaciones locales en la aprobación o el rechazo de una solicitud de permiso de ADU o JADU (Cód. de Gobierno, § 66317, subd. (c)). Si una agencia local permite que una HOA participe en cualquier parte del proceso de solicitud de una ADU o JADU, dicha agencia estará infringiendo la ley estatal.

## Elementos de vivienda y designación en favor de la vivienda

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

Sí. De conformidad con las secciones 66330 y 65583.1 del Código de Gobierno, las ADU y JADU pueden utilizarse para cumplir con la Evaluación de Necesidades de Vivienda Regional (RHNA) y el Informe de Progreso Anual (APR) del Elemento de Vivienda requerido por la sección 65400 del Código de Gobierno. Para acreditar una unidad para la RHNA, el HCD y el Departamento de Finanzas (DOF) utilizan la definición de unidad de vivienda del Censo de los EE. UU. En general, una ADU, una JADU con instalaciones de saneamiento compartidas y cualquier otra unidad que cumpla con la definición del Censo y se notifique al DOF como parte de su Encuesta anual sobre el cambio de unidades de vivienda en ciudades y condados, puede acreditarse para la RHNA según el nivel de ingresos correspondiente. El elemento de vivienda o el APR debe incluir una metodología razonable para demostrar el nivel de asequibilidad. Los gobiernos locales pueden realizar un seguimiento de la asequibilidad real o prevista para asegurar que las ADU y JADU se contabilicen en la categoría de ingresos adecuada. Por ejemplo, algunos gobiernos locales solicitan y rastrean información sobre la asequibilidad prevista como parte del permiso de edificación u otras solicitudes locales.

Para obtener más información, consulte los Componentes del Elemento de Vivienda o comuníquese con [HousingElements@hcd.ca.gov](mailto:HousingElements@hcd.ca.gov).

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

Para contabilizar las ADU en la Evaluación de Necesidades de Vivienda Regional (RHNA) dentro del elemento de vivienda, las agencias locales deben utilizar generalmente 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 autorizadas en el periodo de planificación anterior y también pueden considerar tendencias más recientes. La asequibilidad prevista puede utilizar diversos métodos para estimar la asequibilidad por grupo de ingresos. Los enfoques comunes incluyen encuestas de alquiler de ADU, el uso de encuestas de alquiler y supuestos de pies cuadrados, así como los 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, tales como planos prototipo, exoneración de tasas, procedimientos acelerados y programas de monitoreo de asequibilidad.

### ¿Es obligatorio abordar las ADU en el elemento de vivienda?

Sí. El elemento de vivienda debe incluir una descripción de la zonificación disponible para permitir las ADU, incluidos los estándares de desarrollo y un análisis de las posibles limitaciones para su desarrollo. 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 ADU que puedan ofrecer alquileres asequibles para hogares de 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 operación de ADU asequibles. (Cód. de Gobierno, § 65583; HSC, § 50504.5). Tenga en cuenta que, si una jurisdicción local tiene un programa de ADU como parte de un elemento de vivienda, incluso una vez aprobado dicho elemento, la ordenanza de ADU debe actualizarse periódicamente para garantizar el cumplimiento de las nuevas leyes estatales. 33

**¿Pueden las ADU y JADU impactar el estado de Designación Pro-vivienda de una agencia local?** Sí. Para calificar para una Designación Pro-vivienda, una agencia local debe cumplir con todas las leyes de vivienda estatales aplicables, tales como las mencionadas en la sección 65585 del

Código de Gobierno, subdivisión (j), que incluye la ley estatal de ADU. También será necesario que se promulguen y cumplan un elemento de vivienda aprobado y cualquier programa asociado que promueva el desarrollo de ADU para satisfacer los requisitos del umbral mínimo para una Designación Pro-vivienda. Además, las ADU y JADU se identifican específicamente dentro del Programa de Designación Pro-vivienda como criterios de designación bajo el Título 25 del Código de Regulaciones de California, sección 6606, lo que significa que una ordenanza o programa de ADU que promueva el desarrollo de estas unidades más allá de los requisitos mínimos de la ley estatal de ADU puede sumar puntos adicionales para su Designación Pro-vivienda. En otras palabras, las agencias locales que infrinjan la ley estatal de ADU no serán elegibles para una Designación Pro-vivienda, mientras que las agencias que promuevan el desarrollo adicional de ADU pueden obtener puntos adicionales para su designación y todos los beneficios que esta conlleva. (CCR Título 25, §§ 6600-6608).

## JADU

### ¿Qué es una JADU?

Una "unidad de vivienda accesoria junior" o JADU es una unidad que no tiene más de 500 pies cuadrados de espacio habitable interior y que se encuentra contenida totalmente dentro de una residencia unifamiliar. Una JADU puede incluir instalaciones de saneamiento independientes o puede compartir dichas instalaciones con la estructura existente. (Cód. de Gobierno, § 66333).

### ¿Se permiten dos JADU en un lote?

No. Solo se puede crear una JADU por lote zonificado para residencias unifamiliares con una residencia unifamiliar existente o propuesta (Cód. de Gobierno, § 66333, subd. (a)). La JADU puede crearse dentro de las paredes de la residencia unifamiliar propuesta o existente, incluidos los garajes adjuntos (Cód. de Gobierno, § 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 consiste en 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. de Gobierno, § 66333, subd. (a)). Si dos unidades están unidas en un solo lote (es decir, un dúplex), la vivienda principal se considera multifamiliar y no calificaría para una JADU.

### ¿Se requiere que las JADU tengan una conexión interior con la vivienda principal?

Se requiere que las JADU estén dentro de las paredes de la vivienda principal, pero no es obligatorio que tengan una conexión interior con esta. Sin embargo, si la JADU no incluye un baño independiente, la JADU debe incluir una entrada interior al área de vida principal. (Cód. de Gobierno, § 66333, subd. (e)(2)).



**¿Se permiten las JADU en estructuras accesorias independientes?**

No, las JADU no se permiten en estructuras accesorias. La creación de una JADU debe realizarse dentro de la residencia unifamiliar. Como se señaló anteriormente, los "usos cerrados" dentro de la residencia, como los garajes adjuntos, son elegibles para la creación de una JADU. (Cód. de Gobierno, § 66333, subd. (d)).

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

No. Solo las ADU que se crean a partir de estructuras accesorias existentes tienen permitido añadir hasta 150 pies cuadrados "más allá de las dimensiones físicas de la estructura accesoria existente" para facilitar el ingreso o egreso (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)(1)(A)).

**¿Qué pueden exigir las agencias locales como parte de una "cocina de eficiencia"?**

Una cocina de eficiencia es una instalación para cocinar que cuenta con electrodomésticos, una superficie para la preparación de alimentos y gabinetes de almacenamiento que tengan un tamaño razonable en relación con las dimensiones de la JADU (Cód. de Gobierno, § 66333, subds. (f)(1), (f)(2)). Una agencia local no puede ser más restrictiva que esta definición. Por lo tanto, la ley estatal de JADU no autoriza requisitos tales como tamaños específicos de superficies o gabinetes, conexiones eléctricas o de gas determinadas, ni tipos particulares de electrodomésticos. Tenga en cuenta que no se requieren circuitos de 220 V para una cocina de eficiencia.

**¿Se requiere que las JADU cuenten con estacionamiento?**

No. Las agencias locales no pueden exigir estacionamiento como condición para otorgar el permiso de una JADU, incluso cuando la JADU provenga de la conversión de un garaje adjunto (Cód. de Gobierno, § 66334, subd. (a)).

## Ordenanzas locales sobre ADU y agencias locales

### ¿Debe una ordenanza local fomentar el desarrollo de ADU?

Sí. De conformidad con la sección 66310 del Código de Gobierno, la Legislatura de California determinó y declaró que, entre otras cosas, el estado enfrenta una grave crisis de vivienda y que las ADU son una forma valiosa de vivienda que satisface las necesidades de familiares, estudiantes, personas mayores, proveedores de atención médica en el hogar, personas con discapacidades, entre otros. Por lo tanto, las ADU son un componente esencial del suministro de vivienda en California.

Los cambios recientes en la ley estatal de ADU tienen como objetivo eliminar barreras, agilizar la aprobación y ampliar la capacidad potencial de las ADU, reconociendo su importancia única para abordar las necesidades de vivienda de California. La preparación, adopción, enmienda e implementación de las ordenanzas locales de ADU deben llevarse a cabo de manera consistente con la sección 66310 del Código de Gobierno y no deben restringir indebidamente la creación de ADU. Los gobiernos locales que adopten ordenanzas de ADU deben sopesar cuidadosamente el impacto que la adopción de zonificaciones, estándares de desarrollo y otras disposiciones tengan sobre el desarrollo de estas unidades.

La ley estatal de ADU establece los requisitos estatutarios mínimos para las ADU y JADU. Los gobiernos locales pueden optar por ser menos restrictivos que el mínimo estatutario para fomentar aún más la creación de ADU y JADU. (Cód. de Gobierno, § 66325, subd. (b)). Muchos gobiernos locales han aceptado la importancia de las ADU como una parte fundamental de sus políticas generales de vivienda y han implementado estrategias innovadoras.

### ¿Puede una agencia local adoptar un "programa de bonificación" de ADU?

Sí. Una estrategia común utilizada por las agencias locales para promover el desarrollo de ADU es la adopción de programas de bonificación de ADU. El HCD respalda este enfoque para ir más allá de los requisitos de la ley estatal de ADU y abordar la crisis de vivienda actual de California. Un programa de bonificación de ADU exitoso debe cumplir con los siguientes criterios:

1. El programa de bonificación de ADU es completamente opcional: no existe ningún requisito ni consecuencia por no participar en un programa de bonificación local.
2. El programa de bonificación de ADU solo ofrece beneficios adicionales a las disposiciones de la ley estatal de ADU, no en lugar de ellas: todos los requisitos exigidos por el estado se otorgan incondicionalmente.
3. El programa de bonificación de ADU elimina una o más limitaciones físicas, tales como una restricción en el número de unidades permitidas en un lote, el tamaño de la ADU, la altura, los requisitos de distancia de separación, o la exoneración de criterios de diseño y desarrollo.

### ¿Tiene el HCD autoridad de aplicación sobre las ordenanzas de ADU y JADU?

Sí. De conformidad con las secciones 66326, subdivisión (a), y 66333.5, subdivisión (a) del Código de Gobierno, se requiere que las agencias locales envíen una copia de las ordenanzas de ADU y JADU recién adoptadas al HCD dentro de los 60 días posteriores a su adopción. A partir de entonces, el HCD puede proporcionar conclusiones por escrito a la agencia local sobre si la ordenanza cumple con la ley estatal de ADU. Si el HCD determina

que la ordenanza de ADU o JADU no cumple con la ley estatal, la agencia local debe responder a las conclusiones escritas del HCD en un plazo de 30 días. La agencia local deberá enmendar su ordenanza de acuerdo con las conclusiones del HCD, o bien adoptar la ordenanza sin cambios, pero incluyendo en su resolución las conclusiones que expliquen por qué la ordenanza cumple con la ley estatal de ADU a pesar de las conclusiones del HCD. (Cód. de Gobierno, §§ 66326, subd. (b); 66333.5, subd.

(b)(2)). Si la agencia local no responde a las conclusiones del HCD sobre su ordenanza dentro del plazo de 30 días, dicha ordenanza será nula y sin efecto, y la agencia local solo deberá aplicar la ley estatal de ADU al otorgar permisos para ADU y JADU (Cód. de Gobierno, §§ 66326, subd. (d); 66333.5, subd. (d)). Aunque la ley estatal de ADU no lo exige, el HCD puede seguir ofreciendo asistencia técnica adicional a la agencia local. Sin embargo, si la agencia local no enmienda su ordenanza de acuerdo con las conclusiones del HCD ni adopta una resolución explicando por qué la ordenanza cumple con la ley, el HCD notificará a la agencia local y podrá notificar al Fiscal General que la agencia local está infringiendo la ley estatal de ADU. (Cód. de Gobierno, §§ 66326, subd. (c)(1); 66333.5, subd. (c)(1)). Mientras una ordenanza no cumpla con la normativa, la agencia local deberá aplicar los estándares estatales para la aprobación de ADU hasta que adopte una ordenanza que sí cumpla. (Cód. de Gobierno, § 66316).

Además, el HCD puede revisar, adoptar, enmendar o derogar directrices para implementar estándares o criterios uniformes para las ADU y JADU que complementen o aclaren la ley estatal de ADU (Cód. de Gobierno, § 66313.5).

### **¿Deben las agencias locales adoptar una ordenanza de ADU?**

No. Las agencias locales pueden optar por no adoptar una ordenanza de ADU o JADU. En caso de que una agencia local decida no adoptar una ordenanza de ADU o JADU, cualquier desarrollo de ADU o JADU propuesto estaría sujeto únicamente a los estándares establecidos en la ley estatal de ADU (Cód. de Gobierno, §§ 66315, 66316; 66333.5, subd. (d)). Una agencia local que adopte una ordenanza de ADU puede imponer estándares objetivos de desarrollo y diseño en cumplimiento con la sección 66314 del Código de Gobierno.

### **¿Está obligada una agencia local a enviar una ordenanza de ADU al HCD?**

Sí. Tras la adopción de una ordenanza de ADU o JADU, la agencia local debe enviar una copia de la ordenanza adoptada al HCD dentro de los 60 días posteriores a su adopción. Si una agencia local no envía una ordenanza de ADU adoptada al HCD dentro del plazo de 60 días, o no responde a las conclusiones del HCD sobre su ordenanza dentro del plazo de 30 días, dicha ordenanza será nula y sin efecto, y la agencia local solo deberá aplicar la ley estatal de ADU al otorgar permisos para ADU (Cód. de Gobierno, §§ 66326, subd. (d); 66333.5, subd. (d)). Tras la adopción de una ordenanza, el HCD puede revisarla y enviar conclusiones por escrito a la agencia local sobre si la ordenanza cumple con la ley estatal de ADU (Cód. de Gobierno, §§ 66326, subd. (a); 66333.5, subd. (a)).

**¿Están las ciudades y los condados autónomos sujetos a las nuevas leyes de ADU?** Sí. La ley estatal de ADU se aplica a toda agencia local, la cual se define como una ciudad, condado o ciudad y condado, ya sea de derecho general o autónomo (chartered) (Cód. de Gobierno, §§ 66312; 66313, subd. (g)).

**¿Se aplican las leyes de ADU a las áreas gobernadas por la Agencia de Planificación Regional de Tahoe (TRPA)?** Es posible. La TRPA se formó mediante un convenio biestatal entre California y Nevada, lo que eleva su autoridad por encima de las leyes estatales. Bajo esta autoridad, la TRPA ha adoptado ciertas restricciones que limitan de manera efectiva la cobertura de los lotes en terrenos urbanizados. La ley estatal de ADU podría entrar en conflicto hasta cierto punto con los estándares de la TRPA y, en la medida en que esto ocurra, la ley de la TRPA prevalece sobre la ley estatal de ADU. Para obtener más información, por favor visite: <https://www.trpa.gov/adus/>.

## Casas prefabricadas

### ¿Se puede utilizar una casa prefabricada como una ADU?

Sí. Por definición, una ADU incluye las casas prefabricadas (Cód. de Gobierno, § 66313, subd. (a)(2); Cód. de Salud y Seguridad [HSC], § 18007).

La sección 18007, subdivisión (a) del Código de Salud y Seguridad establece: "Una estructura construida a partir del 15 de junio de 1976, que se puede transportar en una o más secciones, que tiene ocho pies de ancho o más, o 40 pies de largo o más en modo de traslado, o que, al instalarse en el sitio, tiene 320 pies cuadrados o más; está construida sobre un chasis permanente y 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. El término "casa prefabricada" incluye cualquier estructura que cumpla con todos los requisitos de este párrafo, excepto los requisitos de tamaño, y respecto de la cual el fabricante presente voluntariamente una certificación y cumpla con los estándares establecidos bajo la Ley Nacional de Construcción y Seguridad de Viviendas Prefabricadas de 1974 (42 U.S.C., Sec. 5401 y siguientes).

Para obtener más información sobre las casas prefabricadas, comuníquese con la División de Códigos y Estándares en [ContactMH-FBH@hcd.ca.gov](mailto:ContactMH-FBH@hcd.ca.gov).

## Parques de casas móviles

### ¿Se permiten las 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, permite únicamente una casa prefabricada, casa móvil o vehículo recreativo. La sección 18862.23 del Código de Salud y Seguridad también permite una tienda de campaña, casa rodante, cabaña de campamento o grupo de campistas en un lote dentro de un parque de ocupación especial.

Para obtener más información, comuníquese con la División de Códigos y Estándares en: [NAOStaff@hcd.ca.gov](mailto:NAOStaff@hcd.ca.gov) para el norte de California o [SAOStaff@hcd.ca.gov](mailto:SAOStaff@hcd.ca.gov) para el sur de California.

## ADU multifamiliares

### ¿Qué se considera una vivienda multifamiliar según la ley estatal de ADU?

Para fines de la creación de una ADU, una estructura con dos o más viviendas *adossadas* en un solo lote se considera una estructura de vivienda multifamiliar. Las viviendas individuales independientes ubicadas en el mismo lote no se consideran viviendas multifamiliares para los fines de la ley estatal de ADU.

### ¿Debe una agencia local permitir las ADU en lotes zonificados para uso multifamiliar?

Sí. Una agencia local debe permitir una ADU adjunta, independiente o convertida en un lote que esté zonificado para permitir el uso residencial unifamiliar o multifamiliar y que incluya

una vivienda existente o propuesta (Cód. de Gobierno, § 66314, subds. (d)(2), (d)(3)). Un solicitante puede construir una ADU independiente o convertida en un sitio ubicado en una zona residencial o de uso mixto con una vivienda multifamiliar propuesta o existente (Cód. de Gobierno, § 66323, subds. (a)(3), (a)(4)). (Consulte la siguiente pregunta para obtener más información).

### **¿Cuántas ADU se permiten en un sitio multifamiliar según la sección 66323 del Código de Gobierno?**

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

### **¿Se pueden crear JADU en estructuras de vivienda multifamiliar?**

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

### **¿Puede una agencia de permisos imponer estándares de accesibilidad en ADU convertidas a partir de un espacio existente?**

Tal vez. Para obtener más información sobre los estándares de la ADA según se apliquen a su vivienda específica, comuníquese con la División de Códigos y Estándares en [HCDBuildingStandards@hcd.ca.gov](mailto:HCDBuildingStandards@hcd.ca.gov).

### **¿Se puede convertir una oficina de arrendamiento en una ADU?**

Sí. Una oficina de arrendamiento dentro de una estructura de vivienda multifamiliar existente puede convertirse en al menos una ADU (y hasta el 25% de las unidades de vivienda multifamiliares existentes) siempre que las ADU cumplan con los estándares estatales de edificación para viviendas (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)(3)(A)).

Además, una oficina de arrendamiento 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 distancias de separación laterales y de patio trasero de no más de cuatro pies (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)(4)(A)).

Finalmente, se puede crear una ADU a partir de un espacio accesorio, incluida una oficina de arrendamiento, que esté adosado o ubicado dentro de la estructura multifamiliar o de una estructura accesorio, o que sea independiente de la vivienda principal y esté ubicado en el mismo lote que esta, siempre que cumpla con otros estándares aplicables (Cód. de Gobierno, § 66314, subd. (d)(3)).



## Zonificación no conforme

### ¿Puede una agencia local negarse a permitir una ADU o JADU debido a condiciones de zonificación no conformes?

La ley estatal de ADU limita la capacidad de una agencia local para rechazar una solicitud de permiso debido a la corrección de condiciones de zonificación no conformes existentes. Las condiciones de zonificación no conformes son mejoras físicas en una propiedad que no se ajustan a los estándares de zonificación actuales (Cód. de Gobierno, § 66313, subd. (h)). En el caso de las unidades bajo la sección 66323, una agencia local no puede condicionar la aprobación a la corrección de dichas condiciones (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (c)). Para todas las demás ADU, una agencia local solo puede rechazar un permiso para crear una ADU debido a la falta de conformidad con la zonificación cuando esta represente una amenaza para la salud y seguridad públicas y se vea afectada por la construcción de la ADU (Cód. de Gobierno, §§ 66322, subd. (b)).

## Ocupación por parte del propietario

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

Solo las ADU que se venden por separado a un comprador calificado bajo la sección 66341, subdivisión (c)(3) del Código de Gobierno, pueden requerir la ocupación por parte del propietario. De lo contrario, una agencia local no puede imponer un requisito de ocupación por parte del propietario en ninguna otra ADU (Cód. de Gobierno, § 66315).

### ¿Existen requisitos de ocupación por parte del propietario para las JADU?

Sí, bajo ciertas circunstancias. Si una JADU comparte instalaciones de saneamiento con la estructura principal, se requerirá la ocupación por parte del propietario. Si la JADU *no* tiene instalaciones de saneamiento compartidas, o si el propietario es otra agencia gubernamental, fideicomiso de tierras u organización de vivienda, *no* se requerirá la ocupación por parte del propietario. El propietario debe residir ya sea en la parte restante de la residencia principal o en la JADU recién creada (Cód. de Gobierno, § 66333, subd. (b)). Además, las JADU no pueden utilizarse como alquileres a corto plazo y, si se alquilan, el plazo debe ser superior a 30 días (Cód. de Gobierno, § 66333, subd. (g)).

## Requisitos de estacionamiento

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

No. Los requisitos de estacionamiento para las ADU no deben exceder un espacio de estacionamiento por unidad o habitación, lo que sea menor (Cód. de Gobierno, § 66314, subd. (d)(10)(A)). Estos espacios pueden proporcionarse como estacionamiento en tándem en una entrada para vehículos (Cód. de Gobierno, § 66314, subd. (d)(10)(B)). Bajo ninguna circunstancia se exigirán espacios de estacionamiento para invitados para las ADU. Además, una agencia local no puede exigir que se reemplacen los espacios de estacionamiento fuera de la vía pública cuando un garaje, cobertizo para autos, estructura de estacionamiento cubierta o espacio de estacionamiento descubierto se demuela junto con la construcción de una ADU o se convierta en una ADU (Cód. de Gobierno, § 66314, subd. (d)(11)).

Las agencias locales pueden optar por eliminar o reducir los requisitos de estacionamiento para

las ADU, como exigir cero o una fracción de un espacio de estacionamiento por cada ADU (como 1/2 espacio por unidad), para reducir aún más las barreras a la construcción de estas unidades y facilitar un mayor desarrollo del transporte multimodal, como el desplazamiento a pie y el transporte público.

### **¿Están algunas ADU exentas de los requisitos de estacionamiento?**

Sí. De conformidad con la sección 66322, subdivisión (a) del Código de Gobierno, una agencia local no podrá imponer estándares de estacionamiento a ninguna de las siguientes ADU:

- 1) ADU ubicadas a una distancia de caminata de media milla de una parada de transporte público.
- 2) ADU ubicadas dentro de un distrito histórico con relevancia arquitectónica e histórica.
- 3) ADU que formen parte de la residencia principal, propuesta o existente, o de una estructura accesoria.
- 4) Cuando se requieran permisos de estacionamiento en la vía pública, pero estos no se ofrezcan al ocupante de la ADU.
- 5) Cuando haya un vehículo de uso compartido ubicado a una cuadra de la ADU.
- 6) Cuando se presente 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 la parcela cumplan con cualquier otro criterio enumerado en la sección 66322, subdivisión (a)(1)-(5) del Código de Gobierno.

Los requisitos de estacionamiento para las ADU no podrán exceder de un espacio de estacionamiento por ADU o por habitación, lo que resulte menor (Cód. de Gobierno, § 66314, subd. (d)(10)). Las ADU que no tienen habitaciones por ser una "unidad de eficiencia" o un estudio no aumentan el número de habitaciones.

Además, las agencias locales no pueden imponer requisitos de estacionamiento a las unidades bajo la sección 66323.

### **¿Se recomienda flexibilidad para la ubicación del estacionamiento de las ADU?**

Sí. Las agencias locales deben ser flexibles al ubicar el estacionamiento para las ADU. Se permitirá que los espacios de estacionamiento fuera de la vía pública para la ADU se sitúen en las áreas de distancia de separación, en los lugares que determine la agencia local o mediante estacionamiento en tándem, a menos que se realicen determinaciones específicas que indiquen lo contrario basadas en condiciones particulares del sitio, la topografía regional o la seguridad contra incendios y de vida (Cód. de Gobierno, § 66314, subd. (d)(10)(B)).

Cuando se demuela un garaje, cobertizo para autos, espacio de estacionamiento descubierto o estructura de estacionamiento cubierta en relación con la construcción de una ADU, o bien se convierta en una ADU, la agencia local no exigirá que se reemplacen esos espacios de estacionamiento fuera de la vía pública de la unidad principal (Cód. de Gobierno, § 66314, subd. (d)(11)).

## Solicitudes de permisos y agencias de permisos

### ¿Qué es una agencia de permisos de ADU?

Una agencia de permisos es "cualquier entidad que participe en la revisión de un permiso para una unidad de vivienda accesoria o JADU y para la cual no exista sustituto, incluyendo, entre otros, los departamentos de planificación aplicables, los departamentos de edificación, las empresas de servicios públicos y los distritos especiales" (Cód. de Gobierno, § 66313, subd. (k)). Consulte también la sección del Glosario de este manual para ver esta definición.

### ¿Se autorizan las ADU y JADU de manera ministerial?

Sí. Las ADU y JADU sujetas a la ley estatal de ADU deben ser evaluadas, aprobadas o rechazadas, y autorizadas de manera ministerial, sin revisión discrecional ni audiencias (Cód. de Gobierno, §§ 66317, subd. (a); 66335, subd. (a); 66335.5). Los estándares de desarrollo deben ser objetivos para permitir la revisión ministerial (Cód. de Gobierno, § 66314, subd. (b)(1)). Los estándares objetivos requieren un punto de referencia o referencia uniforme que sea del conocimiento tanto del solicitante del permiso como de la agencia de permisos antes de presentar una solicitud para crear o dar servicio a una ADU (Cód. de Gobierno, § 66313, subd. (i)).

### ¿Qué se consideran estándares objetivos para la aprobación ministerial?

Algunos ejemplos incluyen estándares numéricos y fijos, tales como alturas o distancias de separación, o estándares de diseño, como colores o materiales específicos. Consulte también la sección del Glosario de este manual para ver la definición de estándares objetivos.

### ¿Qué se consideraría estándares subjetivos?

Los estándares subjetivos requieren un juicio independiente y están abiertos a múltiples interpretaciones. Términos tales como "privacidad", "compatibilidad con las propiedades vecinas", "promover la armonía y el equilibrio del diseño", "debe mantener un estilo arquitectónico similar" o el requisito de "materiales de alta calidad" son subjetivos y no pueden imponerse al desarrollo de ADU (Cód. de Gobierno, § 66313, subd. (i)).

### ¿Cuál es el proceso y el plazo para revisar y aprobar las solicitudes de ADU y JADU?

Una agencia de permisos debe determinar si una solicitud de ADU o JADU está completa y notificarlo por escrito a más tardar 15 días hábiles después de haberla recibido (Cód. de Gobierno, §§ 66317, subd. (a)(2)(A); 66335, subd. (a)(2)(A)).

Si se determina que una solicitud está incompleta, la agencia de permisos tiene la obligación de proporcionar al solicitante, en dicha notificación escrita, una lista de los elementos faltantes y una descripción de cómo completarla (Cód. de Gobierno, §§ 66317, subd. (a)(2)(B); 66335, subd. (a)(2)(B)). Si se determina que una solicitud de permiso está incompleta o si esta es rechazada, la agencia de permisos debe ofrecer un proceso para que el solicitante pueda apelar la decisión (Cód. de Gobierno, §§ 66317, subd. (d)(1); 66335, subd. (e)(1)). La agencia de permisos debe entregar una resolución final por escrito a más tardar 60 días hábiles después de haber recibido la apelación por escrito (Cód. de Gobierno, §§ 66317, subd. (d)(2); 66335, subd. (e)(2)).

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

Las ADU y JADU aprobadas de manera ministerial están exentas por ley de la Ley de

Calidad Ambiental de California (CEQA), de conformidad con la Sección 15268 (Proyectos Ministeriales) de las directrices de la CEQA y la Sección 21080, subdivisión (b)(1) del Código de Recursos Públicos. Además, las ADU pueden estar exentas por categorías de la CEQA de acuerdo con las Secciones 15301 y 15303 de sus directrices. Las ordenanzas de ADU y JADU están exentas por ley de la CEQA según la Sección 21080.17. Sin embargo, si una solicitud de ADU requiere un permiso discrecional de desarrollo costero, dicho permiso podría estar sujeto a la CEQA.

### **¿Qué implica la revisión ministerial de una solicitud de permiso?**

Una revisión ministerial garantiza que la solicitud de permiso cumpla con todos los estándares objetivos aplicables vigentes al momento de la revisión, sin recurrir a juicios discrecionales, opiniones o criterios subjetivos. El personal de la agencia inspecciona la solicitud presentada, el plano del sitio y los planos de edificación para verificar que cumplan con los estándares pertinentes. A menudo, esto significa que la agencia de permisos (es decir, los departamentos de planificación, edificación, bomberos y empresas de servicios públicos) revisa la solicitud utilizando únicamente listas de verificación (Cód. de Gobierno, §§ 66316, 66317, 66320).

### **¿Puede un solicitante retrasar el plazo de 60 días?**

Sí. Si un solicitante desea solicitar un retraso en el trámite de su solicitud por cualquier motivo, puede hacerlo. El período de 60 días para aprobar o rechazar el permiso se suspenderá durante el tiempo que dure dicho retraso (Cód. de Gobierno, §§ 66317, subd. (a)(3); 66335, subd. (a)(5)).

### **¿Cuándo se considera que una solicitud de permiso de ADU está "completa de oficio" sin una revisión formal?**

Una solicitud de permiso de ADU se considera "completa de oficio" cuando la agencia de permisos no emite una determinación de integridad por escrito en el plazo estipulado de 15 días hábiles (Cód. de Gobierno, §§ 66317, subd. (a)(2)(F)).

### **¿Necesitan las ADU un Certificado de Ocupación?**

Sí, los propietarios deben obtener un Certificado de Ocupación de la agencia local antes de cualquier uso residencial de una ADU o JADU (Cód. de Gobierno, § 66328; Código de Edificación de California [CBC] de 2022, § 111).

### **¿Puede la agencia local rechazar una solicitud de permiso para una ADU sin permiso que se construyó antes de 2020?**

Sí, pero solo mediante determinaciones específicas. Una agencia local no podrá rechazar un permiso para una ADU sin permiso que se haya construido antes del 1.º de enero de 2020 debido a que la ADU infrinja los estándares de edificación, no cumpla con la ley estatal de ADU o con cualquier ordenanza local que regule las ADU (Cód. de Gobierno, § 66311.7, subd. (a)). Sin embargo, la agencia local puede rechazar el permiso si determina que corregir la infracción es necesario para proteger la salud y la seguridad del público o de los ocupantes de la estructura, o si el edificio se considera deficiente de conformidad con la sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad (Cód. de Gobierno, § 66311.7, subds. (b), (c)). Tenga en cuenta que las correcciones, los requisitos o los asuntos relacionados con el código de edificación o la salud y la seguridad quedan bajo la discreción y competencia de la agencia local. Los solicitantes que pidan un permiso para una vivienda que anteriormente no contaba

con él deben seguir el proceso de apelación de la agencia local si consideran que existe una discrepancia con las correcciones o los rechazos emitidos por dicha agencia.

### **¿Qué sucede cuando se rechaza una solicitud de ADU?**

La agencia de permisos que rechace la solicitud debe proporcionar al solicitante un conjunto completo de comentarios donde se enumeren los elementos defectuosos o deficientes, e incluir una descripción de cómo se puede subsanar la solicitud. Un conjunto completo de comentarios incluye todas las observaciones de todos los revisores de cada agencia de permisos. La cuenta regresiva de 60 días continúa hasta que se entregue la lista completa (Cód. de Gobierno, §§ 66317, subd. (b); 66335, subd. (b)). Una agencia local que haya proporcionado un conjunto completo de comentarios de corrección se considera que ha cumplido con este requisito. Tras un rechazo, la presentación de una solicitud posterior reinicia el período de 60 días.

El solicitante puede aplicar la solución propuesta y volver a presentar la solicitud ante la agencia de permisos. La agencia local puede cobrar una tasa por el procesamiento de una solicitud que se vuelve a presentar (Cód. de Gobierno, § 66335, subd. (c)).

### **¿Cómo puedo solicitar asistencia técnica al HCD sobre el rechazo de mi solicitud de ADU?**

Las preguntas y solicitudes de asistencia técnica deben enviarse a través del [Portal de ADU](https://www.hcd.ca.gov/building-standards/adu) del HCD, el cual está disponible en la página web de ADU del HCD: <https://www.hcd.ca.gov/building-standards/adu>. Para acceder al portal, diríjase a "Contactar al equipo de ADU". Los solicitantes deben trabajar primero con la agencia de permisos para resolver el rechazo a través del proceso de dicha agencia. El HCD puede brindar asistencia técnica una vez presentada la solicitud. Sin embargo, el HCD no podrá responder ni realizar un seguimiento con una agencia de permisos si no hay una solicitud pendiente.

## **Términos de alquiler**

### **¿Se permiten los términos de alquiler?**

Sí. Las agencias locales pueden exigir que las ADU y JADU se alquilen por períodos superiores a 30 días (Código de Gobierno [Gov. Code], §§ 66315; 66323, subd. (e); 66333, subd. (g)).

## **Ventas y traspaso por separado**

### **¿Se pueden vender o traspasar las ADU por separado?**

Una agencia local puede adoptar una ordenanza municipal que permita el traspaso por separado de la unidad principal y de la ADU como condominios, siempre que la ordenanza cumpla con los requisitos específicos establecidos en la sección 66342 del Código de Gobierno. Además, la sección 66341 del Código de Gobierno crea una excepción limitada para permitir el traspaso por separado de una ADU a un comprador cualificado, si la propiedad fue construida o urbanizada por una corporación sin fines de lucro cualificada y cumple con los demás requisitos especificados en dicha sección.

## **Proyecto de ley del Senado 9 (Senate Bill 9, SB 9) (Capítulo 162, Estatutos de 2021)**

### **¿Cómo funciona la SB 9 con las ADU?**

La SB 9 (Código de Gobierno, §§ 65852.21 y 66411.7) y la ley de ADU son complementarias. Ambas leyes pueden utilizarse conjuntamente para crear diversas combinaciones de "unidades SB 9" y ADU. La SB 9 permite la subdivisión de un lote, de modo que cada uno de los dos lotes resultantes sea apto para albergar hasta dos unidades principales. Estas unidades principales son distintas de las ADU y JADU creadas bajo la ley de ADU y deben ser aprobadas mediante un trámite administrativo.

Cuando se produce una subdivisión de lote, la SB 9 exige que la agencia local apruebe hasta dos unidades en cada parcela, pero establece específicamente que solo se permiten dos unidades por parcela, independientemente de lo que la ley de ADU permitiría en otras circunstancias. Esas dos unidades podrían ser dos "unidades SB 9" principales, o bien una unidad principal y una ADU, o una unidad principal y una JADU. Sin embargo, en ningún caso se requiere que la agencia local permita más de dos unidades en cualquiera de las dos parcelas resultantes de una subdivisión de lote bajo la SB 9.

Cuando no se ha realizado una subdivisión de lote bajo la SB 9, el lote es apto para recibir hasta dos unidades principales conforme a la SB 9, además de cualquier combinación de ADU y JADU a la que tendría derecho bajo la ley de ADU si no se utilizara la SB 9. En algunos casos, esto puede dar lugar a un número total de unidades en la parcela mayor de lo que permitirían la SB 9 o la ley de ADU por sí solas. Sin embargo, si se utiliza la ley de ADU de forma independiente o en combinación con la SB 9 para crear más de cuatro unidades en total en el lote, la agencia local no está obligada a aprobar una subdivisión de lote bajo la SB 9.

Consulte la hoja informativa sobre la SB 9 del HCD para obtener más información y recursos.

## **Distancias de separación**

### **¿Se pueden exigir distancias de separación para las ADU?**

Sí. Una agencia local puede imponer estándares de desarrollo objetivos, como las distancias de separación, para la creación de las ADU. Se exigirá una distancia de separación de no más de cuatro pies desde las líneas laterales y posteriores del lote para una ADU adosada o independiente (Código de Gobierno, § 66314, subd. (d)(7)). Es posible que se soliciten requisitos de distancia de separación adicionales en la Zona Costera si así lo requiere un Programa Costero local (Código de Gobierno, § 66329).

### **¿Se requieren distancias de separación para las ADU o JADU creadas dentro de una estructura existente o que reemplacen a una estructura existente?**

No se requerirá ninguna distancia de separación para una ADU o JADU creada dentro de un área habitable o estructura accesoria existente, ni para una ADU creada en una nueva estructura en la misma ubicación y con las mismas dimensiones que una estructura preexistente (Código de Gobierno, § 66314, subd. (d)(7)).

### **¿Puede una agencia local imponer distancias de separación frontales?**

Sí. Una agencia local puede aplicar distancias de separación en el patio delantero para las ADU, pero estas no pueden impedir la construcción de una ADU de al menos 800 pies cuadrados en la propiedad, incluso si dicha unidad se ubicara parcial o totalmente dentro de la distancia de separación frontal (Código de Gobierno, § 66321, subd. (b)(3)).



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

Tal vez. Si la ADU es una de las unidades descritas en la sección 66314 del Código de Gobierno, la agencia local podría exigir que se construya en el patio trasero. Si no es posible construir una unidad de al menos 800 pies cuadrados en el patio trasero, la agencia local debe permitir que la ADU se construya dentro de la distancia de separación frontal si es necesario para acomodar la vivienda (Código de Gobierno, § 66314, subd. (b)(1)). Sin embargo, si la ADU es una unidad descrita en la sección 66323 del Código de Gobierno, la agencia local no puede imponer estándares locales, incluidas las distancias de separación frontales, ni puede exigir que la unidad se construya en una ubicación alternativa (Código de Gobierno, § 66323, subd. (b)).

### **¿Existe algún requisito de distancia entre una ADU y otras estructuras en el lote?**

La ley estatal de ADU no aborda la distancia entre una ADU y otras estructuras en un lote. Una agencia local puede imponer estándares de desarrollo objetivos para la creación de algunas ADU, y todas las unidades deben cumplir con los códigos de construcción locales. Sin embargo, los estándares de desarrollo no deben restringir de manera irracional la creación de estas viviendas (Código de Gobierno, § 66311). No se podrán aplicar distancias de separación mínimas u otros requisitos si estos restringieran de forma irracional la creación de ADU, a menos que se trate de una exigencia del Código de Construcción o del Código de Incendios (Código de Gobierno, § 66314, subd. (d)(8)).

## **Requisitos y restricciones de tamaño**

### **¿Cómo se calcula la superficie en pies cuadrados de una ADU o JADU?**

En varios apartados, la ley estatal de ADU hace referencia a "pies cuadrados de espacio habitable interior" o "pies cuadrados de espacio habitable" (Ver, p. ej., Código de Gobierno, §§ 66321, subd. (b)(2), (b)(3); 66323, subd. (a)(2)(A)). La sección 66313, subdivisión (e) del Código de Gobierno define el espacio habitable como "un espacio en una vivienda destinado a la habitación humana, lo que incluye áreas para vivir, dormir, comer, cocinar o de higiene personal". El espacio habitable incluye dormitorios, baños, cocinas, cuartos de lavado, armarios y escaleras interiores.

### **¿Se pueden imponer requisitos de tamaño mínimo de lote para las ADU?**

No. Los gobiernos locales no pueden incluir requisitos de tamaño mínimo de lote para las ADU (Código de Gobierno, § 66314, subd. (b)(1)).

### **¿Puede la cobertura del lote o el índice de edificabilidad impedir una ADU?**

Los límites de cobertura del lote o cualquier requisito de índice de edificabilidad no pueden impedir la creación de una ADU de al menos 800 pies cuadrados de espacio habitable interior que mantenga distancias de separación posteriores y laterales de cuatro pies. Si bien los requisitos de índice de edificabilidad y cobertura de lote pueden aplicarse a otras ADU, tales requisitos no deben restringir de manera irracional la creación de estas viviendas (Código de Gobierno, §§ 66321, subd. (b)(3); 66311).

### **¿Se pueden establecer tamaños mínimos y máximos de unidad para las ADU?**

Sí. Un gobierno local puede, mediante ordenanza, establecer requisitos de tamaño mínimo y máximo de unidad tanto para ADU adosadas como independientes; sin embargo, los requisitos de tamaño máximo deben permitir una ADU de al menos 850 pies cuadrados de

espacio habitable interior, o de 1,000 pies cuadrados para ADU con más de un dormitorio (Código de Gobierno, § 66321, subd. (b)(2)). Para las agencias locales que no cuenten con una ordenanza de ADU conforme a la ley, los tamaños máximos de unidad son de 1,200 pies cuadrados de espacio habitable interior para una ADU independiente nueva (Código de Gobierno, § 66314, subd. (d)(4)) y de hasta el 50 por ciento del área de la vivienda principal existente para una ADU adosada (con al menos 800 pies cuadrados de espacio habitable interior) (Código de Gobierno, §§ 66314, subd. (d)(5); 66321, subd. (b)(3)). Finalmente, la agencia local no debe establecer por ordenanza un requisito de superficie mínima que prohíba el desarrollo de una "unidad de eficiencia", según se define en la sección 17958.1 del Código de Salud y Seguridad. Una unidad de eficiencia puede tener una superficie de tan solo 150 pies cuadrados (HSC, § 17958.1).

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

### **¿Se pueden utilizar los requisitos de espacio abierto o de paisajismo para limitar el tamaño o denegar un permiso de ADU?**

No. Los requisitos de zonificación de espacio abierto de una agencia local no pueden denegar una ADU de al menos 800 pies cuadrados de espacio habitable interior con distancias de separación posteriores y laterales de cuatro pies (Código de Gobierno, § 66321, subd. (b)(3)). Además, las unidades bajo la sección 66323 no están sujetas a los requisitos locales de espacio abierto y paisajismo de una ordenanza de ADU (Código de Gobierno, § 66323, subd. (b)).

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

Sí. Las agencias locales pueden utilizar un porcentaje (p. ej., no superior al 50 por ciento) de la vivienda principal existente como tamaño máximo de unidad para las ADU adosadas, pero solo si esto no restringe el tamaño de la ADU a menos de 850 pies cuadrados de espacio habitable interior, o a menos de 1,000 pies cuadrados en el caso de ADU con más de un dormitorio (Código de Gobierno, §§ 66314, subd. (d)(4); 66321 (b)(2)).

### **¿Pueden los tamaños máximos de las unidades superar los 1,200 pies**

**cuadrados?** Sí. Los tamaños máximos de unidad pueden superar los 1,200 pies cuadrados mediante la adopción de una ordenanza local de ADU menos estricta. La ley estatal de ADU no limita la

autoridad de las agencias locales para adoptar requisitos menos restrictivos para la creación de estas viviendas (Código de Gobierno, § 66325, subd. (b)).

## **Requisitos solares**

### **¿Se requieren sistemas de energía solar para las ADU de nueva construcción?**

Sí, las ADU de nueva construcción están sujetas al requisito del Código de Energía de California(a excepción de las casas prefabricadas) de instalar sistemas de energía solar si la unidad o unidades consisten en una ADU independiente recién construida (aunque se aplican algunas excepciones). Según la Comisión de Energía de California (CEC), los sistemas solares pueden instalarse en la ADU o en la unidad de vivienda principal. Las ADU que se construyan dentro de un espacio existente, o como una ampliación de viviendas actuales

(incluidas las ampliaciones independientes donde un edificio independiente ya existente se convierte de espacio no residencial a espacio residencial) no están sujetas al requisito del Código de Energía de California de proporcionar sistemas solares.

Consulte a la CEC sobre este asunto. Para obtener más información, visite el sitio web de la CEC en [www.energy.ca.gov](http://www.energy.ca.gov). Puede enviar sus preguntas por correo electrónico a [title24@energy.ca.gov](mailto:title24@energy.ca.gov) o comunicarse con la línea directa de estándares de energía al 800-772-3300. Los memorandos de la CEC también se pueden encontrar en el sitio web del HCD en <https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units>.

## Casas diminutas

### ¿Se consideran las "casas pequeñas" como ADU?

Es posible. Si bien la ley estatal de ADU no hace referencia específica a las "casas pequeñas", este es un término de la industria que puede referirse a diferentes estructuras o vehículos. Si la unidad cumple con la definición de ADU de la sección 66313, subdivisión (a) del Código de Gobierno, está sujeta a la ley de ADU. Para obtener más información sobre las "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 Estándares del HCD en [ContactMH-FBH@hcd.ca.gov](mailto:ContactMH-FBH@hcd.ca.gov).

## Tipos de ADU

### ¿Qué son las ADU adosadas?

Una ADU adosada es una estructura de vivienda de nueva creación (construida) que colinda estructuralmente (y se conecta) con una vivienda principal o estructura accesoria existente o propuesta (Código de Gobierno, § 66314, subd. (d)(3)). Esta puede construirse encima o debajo de la vivienda principal. La ADU adosada se extiende más allá del plano de construcción de la unidad de vivienda principal existente o propuesta. Una ADU adosada no deberá exceder el 50 por ciento del tamaño de la superficie de la vivienda principal existente (Código de Gobierno, § 66314, subd. (d)(4)).

Los ejemplos de ADU adosadas incluyen, entre otros:

- Una ADU añadida a un dúplex.
- Una ADU construida sobre un garaje adosado.
- 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 principales propuestas o existentes, o de estructuras accesorias ya existentes. En el caso de 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 estructuras de viviendas multifamiliares, las ADU convertidas se crean a partir de porciones de dichas estructuras que no se utilizan como

espacio habitable (es decir, salas de almacenamiento, pasillos, etc.) (Código de Gobierno, § 66323, subds. (a)(1), (a)(3)(A)).

### **¿Qué estándares se aplican a las conversiones de ADU?**

Los estándares objetivos relacionados con la altura, la cobertura del lote, el paisajismo, el diseño, el desarrollo y los estándares arquitectónicos de la ordenanza local de ADU no se aplican a las conversiones de ADU. Sin embargo, dado que las conversiones de ADU se crean dentro de una estructura existente, su altura está limitada a la dimensión de la estructura original. Las conversiones de ADU no están sujetas a requisitos de distancia de separación porque se crean dentro de un área habitable existente o se construyen en la misma ubicación y con las mismas dimensiones que una estructura preexistente (Código de Gobierno, § 66323, subds. (a)(1), (a)(3)(A)). Las conversiones de ADU están sujetas a todos los estándares de construcción, salud y seguridad, e incendios aplicables a las viviendas.

### **¿Se pueden convertir las estructuras accesorias en una ADU?**

Sí. La conversión de garajes independientes, cobertizos y otras estructuras accesorias independientes ya existentes en unidades de vivienda accesorias (ADU) está permitida por la ley estatal de ADU (Código de Gobierno, §§ 66314, subd. (d)(3); 66323, subds. (a)(1), (a)(4)).

### **¿Qué son las ADU independientes?**

Las ADU independientes son unidades de vivienda de nueva construcción que se crean en un lote donde existe o se ha propuesto una estructura de vivienda unifamiliar o multifamiliar, pero que están separadas de la vivienda principal (Código de Gobierno, §§ 66314, subd. (d)(3); 66323, subds. (a)(1), (a)(2), (a)(4)(A)).

### **¿Pueden las ADU independientes en lotes multifamiliares estar unidas entre sí?**

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 ya presentes en el lote. Estas ADU están separadas de la estructura multifamiliar principal, pero no tienen que estar separadas entre sí ni de otras estructuras accesorias del lote (Código de Gobierno, § 66323, subd. (a)(4)(A)).

Para obtener más información sobre las Unidades bajo la sección 66323, consulte la sección "Unidades 66323" anterior.

## **Estructuras y ADU sin permiso**

### **¿Puede una agencia local denegar el permiso para una ADU o JADU sin permiso construida antes del 1 de enero de 2020?**

Las agencias locales no pueden denegar el permiso para una ADU o JADU sin permiso creada antes del 1 de enero de 2020, siempre que la unidad cumpla con la definición de ADU, a menos que la unidad se considere deficiente (substandard) de conformidad con la Sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad. Un inspector de la agencia local puede inspeccionar la unidad para verificar el cumplimiento de los estándares de salud y seguridad, y proporcionar recomendaciones para cumplir con los estándares necesarios para obtener un permiso. Si el inspector detecta un incumplimiento de los estándares de salud y seguridad, la agencia local no penalizará al solicitante por tener la ADU o JADU sin permiso y deberá

aprobar los permisos necesarios para corregir dicho incumplimiento (Código de Gobierno, § 66311.7, subd. (f)) Sin embargo, la agencia local puede denegar un permiso si determina que el edificio es deficiente. Esto no impide que la agencia local tome medidas coercitivas por estas infracciones, y es posible que se requiera al solicitante que realice las alteraciones o reparaciones correspondientes (Código de Gobierno, § 66311.7).

### **¿Cómo puede saber un solicitante qué elementos están relacionados con la salud y la seguridad y podrían requerir correcciones en una ADU o JADU sin permiso?**

La agencia local informará al público sobre las disposiciones de esta sección a través de recursos de información pública, incluidos los listados de verificación de permisos y el sitio web de la agencia local, los cuales deberán incluir lo siguiente: (1) una lista de verificación de las condiciones especificadas en la Sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad que harían que un edificio se considere deficiente, y (2) información que indique que, antes de solicitar un permiso, el propietario de la vivienda puede obtener una inspección de código confidencial por parte de un tercero (un contratista con licencia) para determinar el estado actual de la unidad o el alcance potencial de las mejoras de construcción necesarias (Código de Gobierno, § 66311.7, subd. (d)(1), (d)(2)).<sup>3</sup>

## **Servicios públicos**

### **¿Puede una agencia local, un distrito especial o una compañía de agua exigir una conexión nueva o independiente para una ADU o JADU?**

En el caso de las ADU y JADU creadas a partir del espacio existente de una vivienda principal o de una estructura accesoria, de conformidad con la sección 66323, subdivisión (a)(1) del Código de Gobierno, no se puede exigir la instalación de una conexión nueva o independiente, a menos que la ADU o JADU se construya de forma simultánea con una vivienda unifamiliar nueva. Para todas las demás ADU y JADU que no hayan sido creadas conforme a dicha sección, es posible que se requiera una conexión nueva o independiente que vaya directamente desde el servicio público hasta la unidad (Código de Gobierno, § 66311.5, subds. (d), (e)).

**¿Qué sucede si tengo preguntas sobre los servicios de electricidad o gas en relación con una ADU?** El HCD no tiene autoridad sobre asuntos relacionados con los servicios de gas y electricidad. Si un solicitante considera que un proveedor local de servicios públicos no está cumpliendo con los requisitos de conexión, las tablas de tarifas u otros asuntos que afecten la creación o el servicio de una ADU, puede presentar una queja ante la agencia correspondiente.

Para empresas de servicios públicos de propiedad privada, como PG&E, comuníquese con la Comisión de Servicios Públicos de California (CPUC) mediante su formulario de quejas en línea, llamando al 1-800-649-7570 o enviando una carta a:

Comisión de Servicios Públicos de California  
505 Van Ness Avenue  
San Francisco, CA 94102–3298

Para empresas de servicios públicos de propiedad municipal o pública, como SMUD, el solicitante deberá ponerse en contacto directamente con la entidad y seguir su proceso de quejas.



## Zonificación, desarrollo y otros estándares

### ¿Deben permitirse las ADU en toda la jurisdicción?

<sup>3</sup> Consulte el recurso de verificación de licencias para contratistas de la Junta de Licencias Estatales para Contratistas del Departamento de Asuntos del Consumidor, disponible en <https://www2.cslb.ca.gov/onlineservices/checklicensell/checklicense.aspx>. No. Las agencias locales pueden, mediante ordenanza, designar dónde se permiten las ADU dentro de las zonas que autorizan el uso residencial. Sin embargo, cualquier límite sobre la ubicación de las ADU solo puede basarse en la suficiencia de los servicios de agua y alcantarillado, así como en el impacto en el flujo de tráfico y la seguridad pública (Código de Gobierno, § 66314, subd. (a)).

Los gobiernos locales no pueden impedir por completo la creación de ADU, y cualquier limitación debe ir acompañada de una determinación detallada de los hechos que explique por qué dichas restricciones son necesarias y coherentes con los factores mencionados. Si un lote con una residencia ha sido rezonificado para un uso que no permite fines residenciales, ese lote dejará de ser apto para una ADU (Código de Gobierno, §§ 66314; 66323, subd. (a)). Al evaluar el impacto en el tráfico, se deben considerar factores como las menores tasas de propiedad de vehículos en las ADU. Los gobiernos locales pueden desarrollar procedimientos alternativos, estándares o condiciones especiales con medidas de mitigación para permitir las ADU en áreas con posibles riesgos para la salud y la seguridad. Además, estas áreas designadas no pueden excluir a las unidades descritas en la sección 66323 del Código de Gobierno. Si una agencia local desea limitar el desarrollo de todas las ADU, incluidas las unidades bajo la sección 66323 del Código de Gobierno, solo podrá imponer "una moratoria o restricción similar sobre el desarrollo de viviendas" (según lo descrito en la sección 66300, subdivisión (b)(1)(B)) del Código de Gobierno con la aprobación del HCD. Cabe señalar que dicha moratoria o restricción solo puede imponerse para "proteger específicamente contra una amenaza inminente a... la salud y la seguridad..." (Código de Gobierno, § 66300, subd. (b)(1)(B)(i)).

### ¿Pueden las agencias locales restringir las ADU basándose en las Zonas de Gravedad de Riesgo de Incendio u otros peligros ambientales?

El HCD entiende que ocurren condiciones climáticas extremas y que la amenaza de incendios forestales destructivos no puede ignorarse. Algunas agencias han utilizado los mapas de Zonas de Gravedad de Riesgo de Incendio Alto (HFHSZ) y Muy Alto (VHFHSZ) proporcionados por CAL FIRE para marcar áreas donde las ADU podrían estar restringidas o prohibidas. Sin embargo, según CAL FIRE, estos mapas tienen como fin regular los materiales de construcción y definir zonas de defensa alrededor de las estructuras, *no* restringir el desarrollo de viviendas. La presencia de una zona de riesgo alto de incendio no es una razón concluyente que justifique la restricción de las ADU. Cualquier restricción basada en una amenaza a la seguridad pública debe estar respaldada por conclusiones que detallen el impacto real de las ADU en dicha seguridad (Código de Gobierno, § 66314, subd. (a)).

### ¿Se puede rechazar una solicitud de ADU debido a la densidad del lote?

No. Toda ordenanza de ADU debe disponer que estas unidades no excedan la densidad

permitida en el lote (Código de Gobierno, § 66314, subd. (c)). Además, las ADU que se ajusten a la sección 66314 del Código de Gobierno no se considerarán como un excedente de la densidad permitida para el lote (Código de Gobierno, §§ 66314, subd. (c); 66319).

**¿Pueden las ADU servir para que un proyecto califique para un bono de densidad de conformidad con la Ley Estatal de Bonos de Densidad (SDBL), aunque la designación del plan general del sitio permita menos de cinco unidades principales?**

Sí. Un proyecto califica inicialmente bajo la SDBL cuando el "total de unidades" del proyecto, según se define en dicha ley (es decir, el número de unidades en el proyecto *antes* de recibir un bono de densidad), es igual o superior a cinco unidades (Código de Gobierno, § 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 contabilicen dentro de las unidades totales del proyecto, las ADU son un tipo de unidad de vivienda que puede contarse a efectos de alcanzar el mínimo de cinco unidades totales.

**Si las ADU pueden utilizarse para que un proyecto califique bajo el requisito de unidades totales mínimas de la SDBL, ¿pueden utilizarse también para calcular un bono de densidad?**

No. El cálculo de un bono de densidad se basa únicamente en la densidad residencial máxima permitida de un sitio, la cual no incluye las ADU. Un bono de densidad se define como "un aumento de densidad por encima de la densidad residencial bruta máxima permitida..." (Código de Gobierno, § 65915, subd. (f)). La densidad residencial máxima permitida se define como "el mayor número de unidades permitidas según la ordenanza de zonificación, el plan específico o el elemento de uso de suelo del plan general" (Código de Gobierno, § 65915, subd. (o)(6)). Como ejemplo, si la ordenanza de zonificación permite hasta dos unidades y el plan general permite hasta tres, la densidad residencial máxima permitida aplicable (es decir, la densidad base) en el sitio es de tres unidades, aunque la adición de dos ADU eleve el "total de unidades" a cinco (ver la pregunta anterior). El bono de densidad se calcularía entonces sobre una densidad base de tres unidades, no de cinco.

**¿Puede un gobierno local aplicar estándares de diseño y desarrollo?**

Sí. Con una ordenanza de ADU adoptada que cumpla con la ley estatal, un gobierno local puede aplicar estándares objetivos de desarrollo y diseño que incluyen, entre otros: estacionamiento, altura, distancia de separación, paisajismo, revisión arquitectónica, tamaño máximo de la unidad y estándares que eviten impactos adversos en cualquier propiedad inmobiliaria que figure en el Registro de Recursos Históricos de California. Estos estándares deben ser objetivos para permitir la revisión administrativa (ministerial) de una ADU (Código de Gobierno, §§ 66314, subd. (b)(1); 66316). Las ADU creadas bajo la sección 66323 del Código de Gobierno no estarán sujetas a estándares de diseño y desarrollo, excepto por aquellos especificados en dicha sección (Código de Gobierno, § 66323, subds. (a), (b)).

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

Sí. Se permiten las ADU dentro de un distrito histórico y en lotes donde la residencia principal está sujeta a preservación histórica. La ley estatal de ADU permite que una agencia local imponga estándares que eviten impactos adversos en cualquier propiedad inmobiliaria que figure en el Registro de Recursos Históricos de California (Código de Gobierno, § 66314, subd. (b)(1)).

Al igual que con los recursos no históricos, una agencia puede imponer estándares objetivos que no restrinjan de manera irracional la creación de ADU (Código de Gobierno, § 66311). Se alienta a las agencias locales a incorporar estos estándares en sus ordenanzas y a presentarlos ante el HCD junto con sus normativas.

### **¿Cómo deben manejar las agencias locales o de permisos la demolición de garajes en conjunto con el permiso de una ADU?**

La agencia local o de permisos debe revisar y emitir el permiso de demolición y el permiso de ADU al mismo tiempo. No se requerirá que el solicitante presente una notificación por escrito ni coloque un cartel por la demolición del garaje, a menos que la propiedad se encuentre en un distrito histórico con importancia arquitectónica e histórica (Código de Gobierno, § 66314, subds. (e), (f)).

# Recursos



## Cambios a las leyes estatales de ADU

### AB 1154

La ley AB 1154 (Capítulo 507, Estatutos de 2025) introdujo diversos cambios en la ley estatal de ADU (Código de Gobierno, § 66333) con respecto a las JADU y entró en vigor el 1 de enero de 2026. Este proyecto de ley:

- Especifica que si una JADU tiene instalaciones sanitarias compartidas con la estructura principal, se requerirá la ocupación del propietario. Si la JADU no tiene instalaciones de saneamiento compartidas, no se requerirá la ocupación por parte del propietario (Cód. de Gobierno, § 66333, subd. (b)).
- Establece que las JADU ya no pueden utilizarse como alquileres a corto plazo y, en caso de alquilarse, el contrato deberá ser por un periodo superior a 30 días (Código de Gobierno, § 66333, subd. (g)).

### SB 9

La ley SB 9 (Capítulo 510, Estatutos de 2025) realizó varios cambios en la ley estatal de ADU (Código de Gobierno, § 66326) en relación con los requisitos de las jurisdicciones locales al presentar sus ordenanzas ante el HCD, y entró en vigor el 1 de enero de 2026. Este proyecto de ley:

- Aclara que si una agencia local no envía una ordenanza de ADU adoptada al HCD dentro del plazo de 60 días o no responde a los hallazgos del HCD respecto a su ordenanza dentro del plazo de 30 días, dicha ordenanza será nula y sin valor, y la agencia local solo deberá aplicar la ley estatal de ADU al otorgar permisos para estas unidades (Cód. de Gobierno, § 66326, subd. (d)).



El SB 543 (Capítulo 520, Estatutos de 2025) realizó varios cambios a la Ley Estatal de ADU (Gob. de Gobierno, §§ 66311, 66313, 66317, 66320, 66323; 66324; 66327; 66325; 66332 y secciones añadidas 66335; 66335.5; and 66339.5) en relación con los requisitos de las jurisdicciones locales al presentar sus ordenanzas ante el HCD, y entró en vigor el 1 de enero de 2026. Este proyecto de ley:

- Revisa la definición de una "unidad de vivienda accesoria junior" para requerir que el tamaño de una JADU no sea mayor de 500 pies cuadrados de espacio interior habitable (Código de Gobierno, § 66313, subd. (d)).
- Expande la autoridad de HCD sobre el Capítulo 13 de la División 1 del Título 7 del Código de gobierno, incluyendo pero no limitado a revisar, adoptar, enmendar o derogar directrices para otorgar adicionalmente esa autoridad con respecto a términos, referencias y estándares para JADU (Código de Gobierno, § 66311).
- Revisa las limitaciones de las tarifas de impacto para prohibirlas en el desarrollo de una ADU que tenga 750 pies cuadrados de espacio habitable interior o menos, o una JADU que tenga 500 pies cuadrados de espacio habitable interior o menos; asimismo, se requiere que cualquier tasa de impacto sobre una ADU que tenga más de 750 pies cuadrados de espacio habitable interior se cobre de manera proporcional en relación con los pies cuadrados de la vivienda principal (Cód. de Gobierno, § 66311.5, subds. (a), (d)).
- Requiere que una agencia de permisos determine si una solicitud para una ADU o JADU está completa y proporcione una notificación por escrito de dicha determinación a más tardar 15 días hábiles después de que la agencia de permisos haya recibido la solicitud (Cód. de Gobierno, § 66317, subd. (a)(2)(A)).
- Requiere que la agencia de permisos proporcione al solicitante una lista de elementos incompletos y una descripción de cómo se puede completar la solicitud en el aviso por escrito si se determina que una solicitud está incompleta. (Código de gobierno, § 66317, subd. (a)(2)(B)).
- Requiere que la agencia de permisos proporcione un proceso para que una solicitud se considere completa y para que los solicitantes apelen una determinación de incompletitud o denegación, según lo dispuesto, y requiere que la agencia de permisos proporcione una determinación final por escrito a más tardar 60 días hábiles después de recibir la apelación por escrito si una solicitud de permiso se determina como incompleta o es denegada (Código de gobierno, § 66317, subd. (d)(1)).
- Especifica que una ADU o JADU que contiene menos de 500 pies cuadrados de espacio interior habitable no aumenta la superficie evaluable (Código de Gobierno, § 66311, subds. (d)). Esto es importante para el cálculo e imposición de las tarifas escolares.
- Revisa las limitaciones de tamaño para que se basen en la superficie en pies cuadrados del espacio habitable interior de la ADU (Código de Gobierno, § 66321, subds. (b)(2)(A), (b)(2)(B) y (b)(3)).
- Especifica el número de ADU permitidas por lote según se describe en la sección 66323 del Código de Gobierno (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (a)).
- Aclara que no se requieren rociadores contra incendios para una JADU si la residencia principal no cuenta con ellos, y que la adición de una JADU no puede activar el requisito de instalar rociadores contra incendios (Cód. de Gobierno, § 66323, subd. (d)).

- Agrega la sección 66333.5, que especifica que si una agencia local no presenta una ordenanza de JADU adoptada al HCD dentro del plazo de 60 días o no responde a los hallazgos del HCD con respecto a su ordenanza dentro del plazo de 30 días, esa ordenanza es nula y sin efecto, y la agencia local debe aplicar únicamente la Ley Estatal de ADU al procesar solicitudes para JADU.

| Secciones nuevas del Código de Gobierno | Secciones previas del Código de Gobierno |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| 66311,5                                 | 66324                                    |
| 66313,5                                 | 66327                                    |
| 66311,7                                 | 66332                                    |

## AB 462

La ley AB 462 (Capítulo 491, Estatutos de 2025) introdujo diversos cambios en la ley estatal de ADU (Código de Gobierno, §§ 66328 and 66329) respecto a los requisitos para la emisión de un certificado de ocupación durante un estado de emergencia declarado y la creación de una excepción en las jurisdicciones costeras. Este proyecto de ley entró en vigor el 10 de octubre de 2025 como un proyecto de ley de urgencia. Este proyecto de ley:

- Requiere que una agencia local emita un certificado de ocupación para una ADU construida en un condado que esté sujeto a una proclamación de estado de emergencia hecha por el Gobernador a partir del 1 de febrero de 2025, incluso si la vivienda principal aún no ha recibido un certificado de ocupación, si se cumplen ciertos requisitos, incluyendo que la vivienda principal fue sustancialmente dañada o destruida por un evento mencionado en la proclamación de estado de emergencia (Código de Gobierno, § 66328).
- Aclara el procesamiento de solicitudes cuando se encuentran en una zona costera al exigir que un gobierno local o la Comisión Costera, según se especifique, apruebe o rechace una solicitud de permiso de desarrollo costero para una ADU en un plazo de 60 días tras recibir una solicitud completa (Cód. de Gobierno, § 66329, subd. (a)).

## AB 130

La ley AB 130 (Capítulo 22, Estatutos de 2025) introdujo cambios en el Código Civil y en la ley estatal de ADU (Código de Gobierno, § 66323) con respecto a las unidades de vivienda accesorias, y entró en vigor el 30 de junio de 2025. Este proyecto de ley:

- Especifica que las restricciones razonables en convenios, restricciones y condiciones, según se describen en el Código Civil, no incluirán ninguna tarifa u otros requisitos financieros (Código Civil, § 714.3, subd. (b)).
- Elimina la sección 66323, subdivisión (g) del Código de gobierno, que permitía la imposición de estándares objetivos en las ADU en estructuras de viviendas multifamiliares si la agencia local había adoptado una ordenanza de ADU antes del 1 de julio de 2018.



## **AB 2533**

La ley AB 2533 (Capítulo 834, Estatutos de 2024) realizó varios cambios en la ley estatal de ADU (Código de Gobierno, § 66311.7) en relación con las ADU sin permiso y entró en vigor el 1 de enero de 2025. Este proyecto de ley:

- Prohíbe que una agencia local rechace un permiso para una ADU o JADU sin permiso que haya sido construida antes del 1 de enero de 2020 por infracciones del código de construcción, a menos que la agencia local determine que corregir la infracción es necesario para cumplir con las condiciones que, de otro modo, harían que un edificio se considere deficiente (substandard).
- Exige que las agencias locales informen al público sobre las disposiciones que prohíben rechazar un permiso para una ADU o JADU sin permiso.
- Exige que esta información incluya una lista de verificación de las condiciones que hacen que un edificio se considere deficiente e informe a los propietarios de que, antes de presentar una solicitud de permiso, pueden obtener una inspección de código confidencial por parte de un tercero (un contratista con licencia).
- Prohíbe que una agencia local exija al propietario de la vivienda el pago de cuotas de impacto o cargos por conexión o capacidad, excepto bajo circunstancias específicas.
- Autoriza a un inspector de una agencia local a que, al recibir una solicitud de permiso para una ADU o JADU construida antes del 1 de enero de 2020 que no contaba con permiso previo, inspeccione la unidad para verificar el cumplimiento de los estándares de salud y seguridad y proporcione recomendaciones para cumplirlos.
- Prohíbe a la agencia local penalizar al solicitante por tener una ADU sin permiso y le exige que apruebe los permisos necesarios para corregir cualquier incumplimiento de los estándares de salud y seguridad.

## **SB 1211**

La ley SB 1211 (Capítulo 296, Estatutos de 2024) introdujo varios cambios en la ley estatal de ADU (Código de Gobierno, §§ 66313, 66314, 66323) con respecto al estacionamiento de reemplazo y a las Unidades bajo la sección 66323 en lotes con viviendas multifamiliares existentes o propuestas, y entró en vigor el 1 de enero de 2025. Este proyecto de ley:

- Define “espacio habitable” como un espacio en una vivienda destinado a la habitación humana, tal como aparece el término en las secciones 66313, subdivisión (e), y 66323, subdivisión (a)(3)(A) del Código de Gobierno.
- Especifica que los espacios de estacionamiento descubiertos y fuera de la vía pública que se demuelan en conjunto con la construcción de una ADU no necesitan ser reemplazados.
- Autoriza hasta ocho ADU independientes en un lote con una vivienda multifamiliar existente, siempre que el número de ADU no exceda el número de unidades existentes en el lote.
- Prohíbe que una agencia local imponga cualquier estándar objetivo de desarrollo a las unidades 66323 que no esté autorizado por las disposiciones de la sección 66323 del Código de Gobierno, subdivisión (a).

# SB 477

La ley SB 477 (Capítulo 7, Estatutos de 2024) introdujo cambios en la numeración de las secciones del Código de Gobierno para las leyes estatales de ADU y JADU. El proyecto de ley entró en vigor el 25 de marzo de 2024.

| Secciones nuevas del Código de Gobierno                           | Secciones previas del Código de Gobierno                 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Artículo 1. Disposiciones generales</b>                        |                                                          |
| 66310                                                             | 65852,150 (a)                                            |
| 66311                                                             | 65852,150 (b)                                            |
| 66312                                                             | 65852.150 (c)                                            |
| 66313                                                             | Definición general — Sección 65852,2 (j)<br>65852,22 (j) |
| <b>Artículo 2. Aprobaciones de unidades de vivienda accesoria</b> |                                                          |
| 66314                                                             | 65852,2 (a)(1)(A),<br>(D)(i)-(xii),<br>(a)(4)-(5)        |
| 66315                                                             | 65852.2 (a)(8)                                           |
| 66316                                                             | 65852.2 (a)(6)                                           |
| 66317                                                             | 65852.2<br>(a)(3), (a)(7)                                |
| 66318                                                             | 65852.2 (a)(9)<br>65852.2 (a)(2)                         |
| 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.                                                |
| <b>Artículo 3. Unidades de vivienda accesoria junior</b>          |                                                          |
| 66333                                                             | 65852.22 (a)                                             |
| 66334                                                             | 65852.22 (b)                                             |
| 66335                                                             | 65852.22 (c)                                             |
| 66336                                                             | 65852.22 (d)                                             |
| 66337                                                             | 65852.22 (e)                                             |
| 66338                                                             | 65852.22 (f)-(g)                                         |
| <b>Artículo 4. Venta de unidades de vivienda accesoria</b>        |                                                          |
| 66340                                                             | 65852.26 (b)                                             |
| 66341                                                             | 65852.26 (a)                                             |
| 66342                                                             | 65852.2 (a)(10)                                          |

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

### **AB 976 y AB 1033**

La ley AB 976 (Capítulo 751, Estatutos de 2023) y la ley AB 1033 (Capítulo 1033, Estatutos de 2023) introdujeron cambios en la ley estatal de ADU (Código de Gobierno, §§ 66310-66342) con respecto a la ocupación, venta y traspaso por separado de las ADU, y entraron en vigor el 1 de enero de 2024. Estos proyectos de ley:

- Eliminaron la prohibición de caducidad de 2025 que impedía a las agencias locales imponer el requisito de ocupación por parte del propietario en cualquier ADU; en su lugar, prohíben de forma permanente que una agencia local exija que el propietario ocupe una ADU (Código de Gobierno, § 66315).
- Autorizaron a las agencias locales a adoptar una ordenanza municipal para permitir el traspaso por separado de la unidad de vivienda principal y de la(s) ADU como condominios, sujeto a ciertas condiciones (Código de Gobierno, §§ 66340-66342). Específicamente:
  - Los condominios deberán crearse de conformidad con la Ley Davis-Stirling de Conjuntos Habitacionales de Interés Común.
  - Los condominios deberán crearse de acuerdo con la Ley de Mapas de Subdivisiones.
  - Se requiere una inspección de seguridad de la ADU antes de la inscripción del plano del condominio.
  - Se requiere el consentimiento de los titulares de gravámenes antes de la inscripción del mapa de subdivisión o del plano del condominio.
  - La agencia local deberá notificar a los consumidores sobre los requisitos, la creación del condominio y el consentimiento de los titulares de gravámenes.
  - Se requiere que el propietario de la vivienda notifique a las empresas de servicios públicos.
  - El propietario de un interés independiente en un desarrollo planificado ya existente debe obtener una autorización expresa por escrito de la asociación.

### **AB 1332**

La ley 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 de enero de 2024. Este proyecto de ley:

- Requiere que la agencia local desarrolle un programa para la preaprobación de planos de ADU a más tardar el 1 de enero de 2025.
- Requiere que la agencia local acepte propuestas de planos de ADU para su preaprobación por parte de cualquier interesado, y que apruebe o rechace las solicitudes de conformidad con los estándares establecidos en las secciones 66314-66342 del Código de Gobierno.
- Requiere que la agencia local publique los planos de ADU preaprobados y la información de contacto del solicitante en su sitio web de internet.
- Permite que la agencia local publique también planos preaprobados por otras agencias locales o estatales.
- Autoriza a una agencia local a cobrar una cuota al solicitante por la preaprobación de un plano de ADU.
- Exige que una agencia local apruebe o rechace en un plazo de 30 días toda solicitud de una ADU independiente que utilice un plano preaprobado por dicha agencia local u otra agencia del estado, o un plano que sea idéntico a uno utilizado

en una solicitud de ADU independiente aprobada previamente. Los planos deben ser válidos dentro del ciclo trienal actual de reglamentación del Código de Estándares de Construcción de California.

## **AB 434**

La ley AB 434 (Capítulo 740, Estatutos de 2023) modificó la sección 65585, subdivisión (j) del Código de Gobierno, al añadir la ley estatal de ADU (Código de Gobierno, §§ 66310-66342) y la SB 9 (Código de Gobierno, La ley AB 434 (Capítulo 740, Estatutos de 2023) modificó la sección 65585, subdivisión

(j) del Código de Gobierno, al añadir la ley estatal de ADU (Código de Gobierno, §§ 66310-66342) y la SB 9 (Código de Gobierno, La ley AB 434 (Capítulo 740, Estatutos de 2023) modificó la sección 65585, subdivisión (j) del Código de Gobierno, al añadir la ley estatal de ADU (Código de Gobierno, §§ 66310-66342) y la SB 9 (Código de Gobierno, §§ 65852.21, 66411.7), entre otras, a la lista de leyes que el HCD está autorizado a hacer cumplir. Esto incluye la autoridad del HCD para notificar a una ciudad, condado o al Fiscal General cuando la agencia de planificación de dicha jurisdicción no cumpla con esas leyes. El proyecto de ley entró en vigor el 1 de enero de 2024.

## **AB 345**

La ley AB 345 (Capítulo 343, Estatutos de 2021) se basó en cambios recientes a la ley estatal de ADU para exigir que las ciudades permitan el traspaso por separado de las ADU respecto de la vivienda principal en ciertas circunstancias, siempre que se cumplan condiciones específicas de la sección 66341 del Código de Gobierno, entre ellas:

- La ADU o la vivienda principal fue construida o urbanizada por una organización sin fines de lucro cualificada (Código de Gobierno, § 66341, subd. (a)).
- Existe una restricción ejecutable sobre el uso de la propiedad entre el comprador de bajos ingresos y la organización sin fines de lucro que satisface los requisitos de la Sección 402.1 del Código de Ingresos e Impuestos (Código de Gobierno, § 66341, subd. (b)).
- Toda la propiedad está sujeta a restricciones de asequibilidad para garantizar que la ADU y la vivienda principal se preserven como viviendas de bajos ingresos ocupadas por sus propietarios durante 45 años, y que se vendan o revendan únicamente a un comprador cualificado (Código de Gobierno, § 66341, subd. (c)).
- La propiedad se rige por un acuerdo de tenencia en común registrado que cumple con ciertos requisitos (Código de Gobierno, § 66341, subd. (c)).

La ley AB 345 no se aplica a las JADU; las ordenanzas locales deben seguir prohibiendo que las JADU se vendan por separado de la residencia principal.

## **AB 3182**

La ley AB 3182 (Capítulo 198, Estatutos de 2020) se basó en cambios recientes a la ley de ADU, específicamente en las secciones 66310-66342 del Código de Gobierno y las secciones 4740 y 4741 del Código Civil, para abordar aún más los obstáculos al desarrollo y uso de las ADU y JADU.

Esta legislación, entre otros cambios, estableció lo siguiente:

- Estipula que una solicitud para la creación de una ADU o JADU se considerará aprobada (no solo sujeta a aprobación administrativa) si la agencia local no ha aprobado o rechazado la solicitud completa en un plazo de 60 días (Código de

condiciones (Código de Gobierno, § 66323, subd. (a)(1)(A)).

- Permite el alquiler o arrendamiento de una ADU o JADU de interés independiente en un conjunto habitacional de interés común, a pesar de los documentos rectores que parezcan prohibir el alquiler o arrendamiento de una unidad, e independientemente de la fecha de dichos documentos (Código Civil, §§ 4740, subd. (a); 4741, subd. (a)).
- Dispone que no menos del 25 por ciento de las unidades de interés independiente dentro de un conjunto habitacional de interés común se permitan como unidades de alquiler o arrendamiento (Código Civil, § 4741, subd. (b)).

## **AB 68, AB 881, y SB 13**

Las leyes 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 cambios recientes a la ley estatal de ADU y JADU para abordar barreras adicionales al desarrollo de estas unidades.

Esta legislación, entre otros cambios, trata lo siguiente:

- Prohíbe a las agencias locales incluir requisitos sobre el tamaño mínimo del lote en los estándares de desarrollo para las ADU (Código de Gobierno, §66314, subd. (b)(1)).
- Aclara que las áreas designadas por las agencias locales para las ADU pueden basarse en la suficiencia de los servicios de agua y alcantarillado, así como en los impactos en el flujo de tráfico y la seguridad pública (Código de Gobierno, § 66314, subd. (a)).
- Elimina todos los requisitos de ocupación por parte del propietario impuestos por las agencias locales para las ADU aprobadas entre el 1 de enero de 2020 y el 1 de enero de 2025 (Código de Gobierno, § 66315).
- Prohíbe que una agencia local establezca un tamaño máximo para una ADU de menos de 850 pies cuadrados (o 1,000 pies cuadrados si la ADU contiene más de un dormitorio) y exige la aprobación de un permiso para construir una ADU de hasta 800 pies cuadrados (Código de Gobierno, § 66321, subds. (b)(2), (b)(3)).
- Aclara que cuando las ADU se crean mediante la conversión de un garaje, tejadillo o estructura de estacionamiento cubierta, la agencia local no puede exigir el reemplazo de los espacios de estacionamiento fuera de la vía pública (Código de Gobierno, § 66314, subd. (d)(11)).
- Reduce el tiempo máximo de revisión de solicitudes de ADU y JADU de 120 días a 60 días (Código de Gobierno, §§ 66317, subd. (a); 66335, subd. (2)).
- Aclara que el "transporte público" incluye varios medios de transporte que cobran tarifas fijas, operan en rutas establecidas y están disponibles para el público (Código de Gobierno, § 66313, subd. (m)).
- Establece exenciones y limitaciones a las cuotas de impacto según el tamaño de la ADU. Las ADU de hasta 750 pies cuadrados están exentas de cuotas de impacto; a las de 750 pies cuadrados o más se les pueden cobrar dichas cuotas, pero solo de forma proporcional (por pie cuadrado) a las de la vivienda principal (Código de Gobierno, § 66311.5, subd. (c)(1)).
- Define "estructura accesoria" como una estructura que es accesoria e incidental a una vivienda en el mismo lote (Código de Gobierno, § 66313, subd. (b)).
- Autoriza al HCD a notificar a la agencia local si determina que la ordenanza local de ADU no cumple con la ley estatal (Código de Gobierno, § 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) (Código de Gobierno, § 65583.1, subd. (a)).
- Permite las JADU incluso cuando una agencia local no haya adoptado una ordenanza que las autorice expresamente (Código de Gobierno, § 66335.5).
- Permite que una JADU autorizada se construya dentro de las paredes de la residencia unifamiliar propuesta o existente y elimina el requisito de incluir un dormitorio existente y una entrada interior hacia la residencia unifamiliar (Código de Gobierno, § 66333, subd. (d)).
- Exige que, previa solicitud y aprobación, una agencia local retrase por cinco años la ejecución de medidas contra una ADU deficiente (substandard) que califique, para permitir que el propietario corrija la infracción, siempre que esta no represente un problema de salud y seguridad según lo determine la agencia de control (Código de Gobierno, § 66331; HSC, § 17980.12).

### **AB 587, AB 670, y AB 671**

Además de la legislación enumerada anteriormente, la ley AB 587 (Capítulo 657, Estatutos de 2019), la ley AB 670 (Capítulo 178, Estatutos de 2019) y la ley AB 671 (Capítulo 658, Estatutos de 2019) también tienen un impacto en la ley estatal de ADU, particularmente a través de la sección 17980.12 del Código de Salud y Seguridad.

Estas legislaciones, entre otros cambios, tratan lo siguiente:

- La AB 587 crea una exención limitada a la prohibición de vender o traspasar las ADU por separado de la vivienda principal, al permitir que se realicen ventas con escrituras restringidas si la agencia local adopta una ordenanza. Para calificar, la vivienda principal y la ADU deben ser construidas por una corporación cualificada sin fines de lucro cuya misión sea proporcionar unidades a hogares de bajos ingresos (Código de Gobierno, §§ 66340, 66341).
- La AB 670 establece que los convenios, condiciones y restricciones que prohíban efectivamente o restrinjan de manera irracional la construcción o el uso de una ADU o JADU en un lote zonificado para uso residencial unifamiliar son nulos y no se pueden hacer cumplir (Código Civil, § 4751).
- La AB 671 exige que los elementos de vivienda de las agencias locales incluyan un plan que incentive y promueva la creación de ADU que puedan ofrecer alquileres asequibles para hogares de ingresos muy bajos, bajos o moderados; asimismo, exige que el HCD elabore una lista de subvenciones estatales e incentivos financieros en relación con la planificación, construcción y operación de ADU asequibles (Código de Gobierno, § 65583; HSC, § 50504.5).



## Tabla resumen de los 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<br>4741                                             | 2021                    |
| AB 345 (2021)                                                                                                                                                                                                               | Código de Gobierno          | 65852,26                                                 | 2022                    |
| SB 9 (2021)                                                                                                                                                                                                                 | Código de Gobierno          | 65852,21<br>66411,7                                      | 2022                    |
| AB 1584 (2022)                                                                                                                                                                                                              | Código Civil de California  | 714,3                                                    | 2022                    |
| SB1069 (2016)<br>AB 2299 (2016)<br>SB 229 (2017)<br>AB 494 (2017)<br>AB 881 (2019)<br>AB 68 (2019)<br>SB 13 (2019)<br>AB 3182 (2020)<br>AB 345 (2021)<br>AB 2221 (2022)<br>SB 897 (2022)<br>AB 976 (2023)<br>AB 1033 (2023) | Código de Gobierno          | 65852,2                                                  | 2023                    |
| AB 2406 (2016)<br>AB 881 (2019)<br>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<br>65852,2<br>65852,22<br>65852,23<br>65852,26 | 2024                    |
| AB 2533 (2024)                                                                                                                                                                                                              | Código de Gobierno          | 66322                                                    | 2025                    |

|                |                             |                                                                                                              |      |
|----------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| SB 1211 (2024) | Código de Gobierno          | 66313<br>66314<br>66323                                                                                      | 2025 |
| AB 3057 (2024) | Código de Recursos Públicos | 21080,17                                                                                                     | 2025 |
| AB 130         | Código de Gobierno          | 66323                                                                                                        | 2025 |
| AB 462         | Código de Gobierno          | 66328<br>66329                                                                                               | 2025 |
| SB 543         | Código de Gobierno          | 66311<br>66313<br>66317<br>66320<br>66323<br>66324<br>66327<br>66325<br>66332<br>66335<br>66335,5<br>66339,5 | 2026 |
| SB 9 (2025)    | Código de Gobierno          | 66326                                                                                                        | 2026 |
| AB 1154 (2025) | Código de Gobierno          | 66333                                                                                                        | 2026 |
| SB 1077 (2024) | Código de Recursos Públicos | 30500,5                                                                                                      | 2026 |