



Actualizaciones al Código de Construcción

Es difícil determinar cómo los cambios al código han incrementado los costos de construcción en California, a lo largo de los años. El Código de Estándares de Construcción de California (CBSC) cambia cada 3 años y es mandatorio por ley, para que sea adoptado de manera local por cada jurisdicción de la ciudad o del condado. Para la construcción residencial en California, el CBSC incluye provisiones en el Código Residencial de California (CRC), el Código de Energía de California (CEC) y el Código de Estándares de Construcción Verde (CGBSC). La última edición de estos códigos es la 2016, con la adopción local requerida y efectuada el 1º de enero de 2017. Además, los reglamentos locales pueden ser adoptados por una jurisdicción y esto pudiera incrementar el costo de reconstrucción. Por ejemplo, la Ciudad de Santa Rosa ha adoptado un reglamento de jardines eficientes con el agua, el cual exige que las plantas sembradas y los sistemas de irrigación cumplan con ciertos estándares de eficiencia. Las leyes federales también han cambiado a través de los años, incrementando los costos de construcción. Un ejemplo es el calentador de agua de tanque. En el 2015, la ley federal les exigió a los fabricantes que construyeran calentadores de agua más eficientes con la energía, lo cual incrementó el costo de los calentadores en un 30% o más. Estándares federales similares les han exigido a los fabricantes de sistemas de calefacción y de aire acondicionado que construyan sus equipos con estándares de energía más altos. El incremento en los costos asociados con las actualizaciones de los códigos varía en cada caso, dado que el tamaño de las casas, la configuración de las habitaciones, el estilo arquitectónico y las características y el tamaño del terreno difieren para cada proyecto.

Una casa construida en el 2000, hubiera sido construida bajo el código de Estándares de Construcción de California de 1998. A partir del año 2000 ha habido 6 ediciones completas del código residencial; cada una de ellas ha hecho los códigos más restrictivos, y han incrementado los costos de construcción. Por ejemplo, la Comisión de Energía de California ha estimado que el código de energía 2013 le añadió \$2000 al costo de una casa promedio y para el código 2016 se sumaron otros \$2700. Una forma para estimar el incremento de los costos en una construcción nueva sería pedirle al contratista que calcule los costos de reconstruir ese mismo proyecto, utilizando los planos que se presentaron bajo el código vigente cuando se construyó, y luego estimar los costos utilizando los códigos actuales.

Requisitos Potenciales de una Actualización al Código, Basados en el Código de Estándares de Construcción de California de 2016

Título 24 Energía (Título 24 2016, Parte 6 CEC)

1. Calentador de agua de alta eficiencia
2. Equipo más eficiente para el sistema de calefacción y aire acondicionado
3. Materiales aislantes con un valor R más alto
4. Ventanas más eficientes
5. Posibles incrementos en el grosor de las paredes
6. Construcción mejor sellada para prevenir fugas de aire
7. Barrera radiante en el ático
8. Techo fresco

Cal Green (Título 24 2016, Parte 11 CGBSC)

1. Accesorios de agua de bajo flujo
2. Equipos para cocinar y para lavar de alta eficiencia
3. Requisitos para el drenaje y la retención de aguas pluviales
4. Pre-cableado para futuras estaciones de carga de vehículos eléctricos
5. Pre-cableado para futuras instalaciones de sistemas de paneles solares en el techo
6. Construcción y manejo de desechos
7. Pinturas y tintas con bajos VOC
8. Inspector privado para verificar los requerimientos
9. Características de control de humedad
10. Requisitos sobre la calidad del aire interior y emisiones

Código de Interface entre Tierras Agrestes y Urbanas (Título 24, Parte 2, Capítulo 7A del Código de Construcción de California 2016), también conocido como el Código WUI

1. Ventanas templadas
2. Ventiladas limitadas en los cimientos, aleros y plafones
3. Fachada exterior resistente al fuego
4. Restricciones en los materiales de construcción y terrazas
5. Materiales en el techo resistentes al fuego

Código de Construcción Residencial 2016 (Título 24, Parte 2.5, CRC)

1. Reporte de suelos
2. Aspersores residenciales contra incendios
3. Requisitos del código eléctrico para interruptores de falla a tierra e interruptores de circuito de falla en arco
4. Cambios al diseño sísmico
5. Accesorios eficientes en el uso del agua
6. Circuitos separados para los baños y la lavadora
7. Alarma de humo y detector de monóxido de carbono
8. Equipo adicional necesario para cumplir con los requerimientos sísmicos

Requisitos de Jardines Eficientes con el Agua, también conocidos como WELO

1. Planos diseñados por un arquitecto de paisajes
2. Controles y temporizadores de riego

Nota: Esta no es una lista completa. Es sólo un resumen de los requisitos probables basados en los códigos actuales.