



**LEY PARA ELEMENTOS EXTERIORES ELEVADOS DEL ESTADO DE CALIFORNIA
 EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS**

El [Proyecto de Ley de la Asamblea \(Assembly Bill, AB\) 2579](#) amplía la fecha límite de inspección al **1.º de enero de 2026** para balcones, terrazas, escaleras y otros elementos exteriores elevados (Exterior Elevated Elements, EEE) en *departamentos u otros edificios multifamiliares*, originalmente establecida en el [Proyecto de Ley del Senado \(Senate Bill, SB\) 721](#).

La inspección determinará si los EEE y la impermeabilización relacionada están en buenas condiciones de funcionamiento, sin deterioro ni otros riesgos, y si son seguros para los residentes y visitantes. *Serán necesarias futuras inspecciones cada 6 años.*

Si su edificio es un condominio u otro desarrollo de interés común, consulte *“Preguntas frecuentes sobre condominios (SB 326)”* en <https://www.oaklandca.gov/e3web>.

ÍNDICE: PREGUNTAS FRECUENTES

- 1. Si es necesaria una inspección, ¿existe un formulario de inspección?.....2
- 2. ¿Qué edificios se deben inspeccionar? ¿Qué hay de las casas dúplex y las unifamiliares?2
- 3. ¿Qué son los elementos exteriores elevados (EEE)?.....2
- 4. Mi edificio no tiene elementos exteriores elevados.3
- 5. Mi edificio no tiene unidades de alquiler. ¿Es necesario inspeccionarlo?3
- 6. ¿Se deben inspeccionar las terrazas añadidas?3
- 7. Mi elemento exterior elevado está cubierto. Solo un lado se abre al exterior.3
- 8. ¿Las escaleras de incendios necesitan inspeccionarse?.....3
- 9. Mi elemento exterior elevado es solo decorativo.3
- 10. ¿Cuándo deben hacerse las inspecciones?3
- 11. ¿Quién puede realizar la inspección?.....4
- 12. ¿Qué debe abarcar la inspección?.....4
- 13. ¿Qué debe incluir el informe de inspección?5
- 14. ¿Quién conserva el informe de inspección?5
- 15. ¿Se requiere un permiso para perforar agujeros de sondeo a fin de evaluar el pudrimiento, la descomposición, el deterioro o la presencia de agua?5
- 16. ¿Qué porcentaje de las escaleras se puede abrir para evaluar el pudrimiento, la descomposición, el deterioro o la presencia de agua?5
- 17. ¿Quién puede llevar a cabo las reparaciones? ¿Se requieren permisos?5
- 18. ¿Es necesario reparar o reemplazar los elementos exteriores elevados en edificios más viejos si no se encuentran podridos o deteriorados?6
- 19. ¿Qué pasa si el propietario de un edificio quiere quitar un balcón, reemplazarlo con un balcón Julieta o reconstruir un balcón con un ancho más pequeño?6
- Referencias.....7

1. SI ES NECESARIA UNA INSPECCIÓN, ¿EXISTE UN FORMULARIO DE INSPECCIÓN?

Sí. Puede encontrar el formulario de inspección en <https://www.oaklandca.gov/e3web> o solicitarlo por correo electrónico a balconycompliance@oaklandca.gov.

2. ¿QUÉ EDIFICIOS SE DEBEN INSPECCIONAR? ¿QUÉ HAY DE LAS CASAS DÚPLEX Y LAS UNIFAMILIARES?

Cualquier departamento u otro edificio multifamiliar con 3 o más unidades que tengan elementos exteriores elevados se deben inspeccionar.

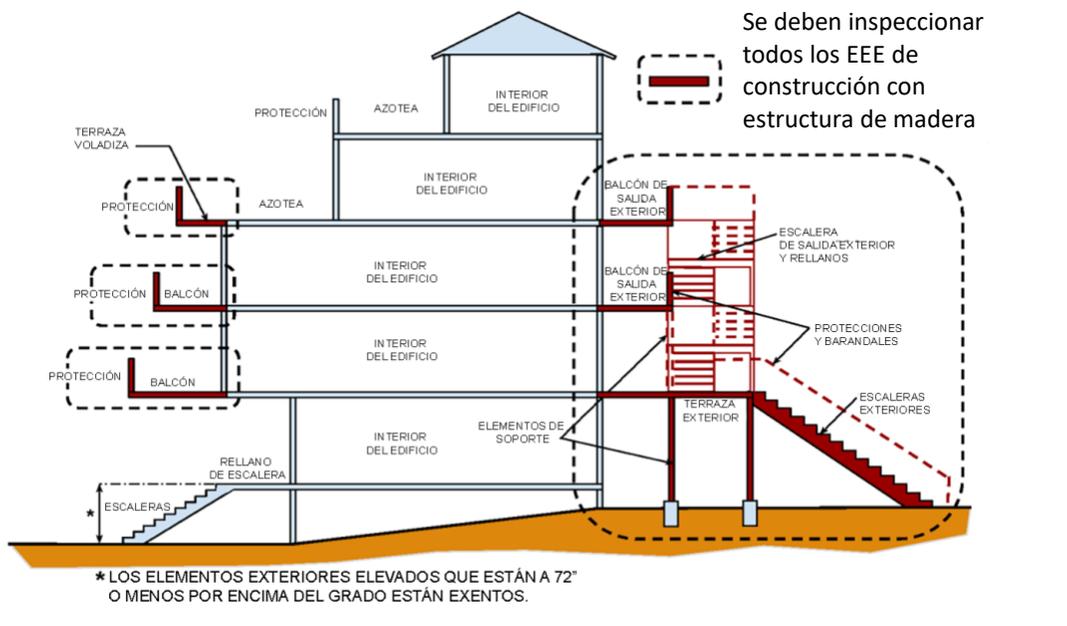
Si un lote tiene dúplex o viviendas unifamiliares, no es necesario inspeccionar esos edificios, ya que cada uno de ellos tiene menos de 3 unidades. Llene el formulario de exención: <https://oaklandca.gov/eee>.

Si su edificio es un condominio u otro desarrollo de interés común, consulte “Preguntas frecuentes sobre condominios (SB 326)” en <https://www.oaklandca.gov/e3web>.

3. ¿QUÉ SON LOS ELEMENTOS EXTERIORES ELEVADOS (EEE)?

Los EEE incluyen lo siguiente:

- balcones, terrazas, porches, escaleras, pasillos, barandales y estructuras de entrada que se extiendan más allá de las paredes exteriores del edificio (expuestos al aire libre y el clima); y que
- tengan una superficie para caminar a más de seis (6) pies sobre el nivel del suelo; y que
- dependan total o sustancialmente de la madera o de productos derivados de la madera para su soporte o estabilidad estructural.



Fuente: imagen adaptada de la ciudad de Berkeley

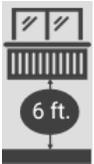
4. MI EDIFICIO NO TIENE ELEMENTOS EXTERIORES ELEVADOS.

Llene el formulario de exención: <https://oaklandca.gov/eee>.

5. MI EDIFICIO NO TIENE UNIDADES DE ALQUILER. ¿ES NECESARIO INSPECCIONARLO?

Sí, si hay tres o más unidades residenciales en el edificio.

6. ¿SE DEBEN INSPECCIONAR LAS TERRAZAS AÑADIDAS?



Sí, las terrazas añadidas se deben inspeccionar si se ubican más allá del muro exterior, si tienen estructura de madera y si cuentan con una superficie para caminar mayor de 6 pies sobre el nivel del suelo.

Fuente: imagen adaptada de la ciudad de Fremont

7. MI ELEMENTO EXTERIOR ELEVADO ESTÁ CUBIERTO. SOLO UN LADO SE ABRE AL EXTERIOR.

Si el elemento exterior elevado tiene estructura de madera y está expuesto al clima por cualquier lado, entonces es necesaria la inspección de EEE. Se requiere la inspección de EEE si se puede acumular lluvia o humedad en la superficie, o en las juntas o intersecciones.

8. ¿LAS ESCALERAS DE INCENDIOS NECESITAN INSPECCIONARSE?

Las escaleras de incendios no están sometidas al SB 721. El Departamento de Bomberos de Oakland seguirá inspeccionando las escaleras de incendios. Llene el formulario de exención: <https://oaklandca.gov/eee>.

9. MI ELEMENTO EXTERIOR ELEVADO ES SOLO DECORATIVO.

Si el elemento exterior elevado tiene estructura de madera, cuenta con una superficie para caminar mayor de 6 pies sobre el nivel del suelo y está diseñada para la ocupación o el uso humanos, entonces es necesaria la inspección de EEE. De lo contrario, llene el formulario de exención: <https://oaklandca.gov/eee>.

10. ¿CUÁNDO DEBEN HACERSE LAS INSPECCIONES?

Las inspecciones de elementos exteriores elevados se deben hacer **a más tardar el 1.º de enero de 2026**, salvo ciertas excepciones (ver a continuación). Serán necesarias futuras inspecciones cada 6 años.

Los edificios que se proponga convertir a condominios para venderse al público después del 1.º de enero de 2019 se deben inspeccionar antes del primer cierre del depósito de garantía.

La inspección de los elementos exteriores elevados de un edificio para el cual se presentó una solicitud de permiso de construcción en o después del 1.º de enero de 2019 se llevarán a cabo a más tardar 6 años después de la última aprobación de inspección.

Si un inspector realizó la inspección del edificio dentro de los 3 años anteriores al 1.º de enero de 2019, conforme lo describe la ley, y se emitió un informe de inspección que establece que los elementos exteriores elevados y elementos de impermeabilización relacionados están en buenas condiciones de funcionamiento y no suponen una amenaza a la salud y la seguridad del público, no se requerirán nuevas inspecciones hasta el 1.º de enero de 2026.

11. ¿QUIÉN PUEDE REALIZAR LA INSPECCIÓN?

Si se requiere una inspección, los propietarios de los edificios deben contratar a un **inspector calificado**. Una vez que haya encontrado un inspector, consulte estas páginas web para verificar su licencia y los años que lleva ejerciendo:

- arquitecto con licencia (<https://www.cab.ca.gov>);
○
- ingeniero civil o estructural con licencia (<https://www.bpelsg.ca.gov>);
○
- contratista con licencia con una clasificación A, B o C5 expedida por la Junta Estatal de Licencias de California (<https://www.cslb.ca.gov>) con un mínimo de 5 años de experiencia en la construcción de edificios de varios pisos con estructura de madera como titular de una licencia A, B o C5;
○
- una persona certificada como inspector de edificios o agente de edificaciones por parte del International Code Council (ICC) (<https://www.iccsafe.org/verify>).
- El inspector **no puede** ser un empleado actual de la ciudad de Oakland.

Los inspectores de control de plagas de termitas y estructuras NO son inspectores de EEE calificados según la ley estatal. Los inspectores de hogares solo pueden llevar a cabo inspecciones de EEE si están certificados por el ICC (<https://www.iccsafe.org/verify>).

12. ¿QUÉ DEBE ABARCAR LA INSPECCIÓN?

- Identificación de cada elemento exterior elevado y elementos de impermeabilización relacionados que, si estuvieran defectuosos, estropeados o deteriorados hasta el punto de no cumplir sus requisitos de carga, supondrían, en opinión del inspector, un riesgo para la salud o la seguridad de los residentes.
- Los “elementos de impermeabilización relacionados” se definen como tapajuntas, membranas, revestimientos y selladores que protegen los componentes de soporte de los elementos exteriores elevados de la exposición al agua y al clima.
- Evaluaciones de elementos elevados utilizando métodos que permitan evaluar su desempeño mediante un examen visual directo o medios comparables de evaluación de su desempeño. A efectos de esta sección, se inspeccionará una muestra de **al menos el 15 por ciento de cada tipo** de elemento exterior elevado.
- La evaluación y la valoración abordarán cada uno de los siguientes aspectos:
 - el estado actual de los elementos exteriores elevados;
 - las expectativas de desempeño futuro y la vida útil prevista;

- recomendaciones de cualquier inspección adicional necesaria;
- recomendaciones de cualquier reparación o reemplazo necesarios.

13. ¿QUÉ DEBE INCLUIR EL INFORME DE INSPECCIÓN?

El inspector de elementos exteriores elevados que lleve a cabo la inspección elaborará un informe inicial y, si el propietario lo solicita, un informe final en el que se indique que se han realizado las reparaciones necesarias.

Se debe presentar un informe escrito de la evaluación sellado o firmado por el inspector al propietario del edificio o al agente designado por el propietario en un plazo de **45 días** a partir de la finalización de la inspección.

Se deberá proporcionar un informe de inspección de EEE en el que se recomienden reparaciones inmediatas u otras medidas de seguridad debido a una amenaza inmediata para los residentes al propietario del edificio y a Servicios de Cumplimiento de Códigos de la Ciudad de Oakland en un plazo de **15 días** a partir de que el inspector finalice el informe.

El informe deberá incluir fotografías, los resultados de cualquier prueba y una descripción que permita establecer una base de referencia del estado de los componentes inspeccionados que se pueda comparar con los resultados de inspecciones futuras. El informe indicará, en su caso, qué elemento elevado exterior representa un riesgo inmediato para la seguridad de los residentes, y si es necesario impedir el acceso de los residentes o realizar reparaciones de emergencia, incluido el apuntalamiento.

14. ¿QUIÉN CONSERVA EL INFORME DE INSPECCIÓN?

Las copias de todos los informes de inspección se conservarán en los registros permanentes del dueño del edificio durante al menos dos ciclos de inspecciones de EEE. Los informes se divulgarán y entregarán al comprador en el momento de cualquier venta subsecuente del edificio.

15. ¿SE REQUIERE UN PERMISO PARA PERFORAR AGUJEROS DE SONDEO A FIN DE EVALUAR EL PUDRIMIENTO, LA DESCOMPOSICIÓN, EL DETERIORO O LA PRESENCIA DE AGUA?

No es necesario un permiso.

16. ¿QUÉ PORCENTAJE DE LAS ESCALERAS SE PUEDE ABRIR PARA EVALUAR EL PUDRIMIENTO, LA DESCOMPOSICIÓN, EL DETERIORO O LA PRESENCIA DE AGUA?

No hay ningún porcentaje permitido. Favor de perforar agujeros de sondeo.

17. ¿QUIÉN PUEDE LLEVAR A CABO LAS REPARACIONES? ¿SE REQUIEREN PERMISOS?

Un elemento exterior elevado que un inspector considere que necesita reparación o reemplazo será responsabilidad del propietario del edificio. Cualquier reparación la realizará un contratista certificado que *no* sea el que funja como inspector de EEE.

Se requiere un permiso de construcción para reparar la mayoría de las partes de una terraza típica de madera, barandal de protección o escalera exterior. Visite el sitio web del Centro de Permisos: <https://www.oaklandca.gov/departments/planning-and-building> o llame al (510) 238-3891.

Amenaza inmediata: Un EEE que el inspector considere que representa una amenaza inmediata a la seguridad de los residentes, o que se determine que impide el acceso de los residentes o requiere reparaciones de emergencia, incluido el apuntalamiento, o ambos, se considerará una situación de emergencia, y el propietario del edificio deberá tomar las medidas preventivas requeridas de inmediato.

Sin amenaza inmediata: El propietario del edificio que requiere trabajo correctivo en un EEE que, en opinión del inspector, no supone una amenaza inmediata a la seguridad de los residentes deberá solicitar un permiso dentro de un plazo de **120 días a partir de la recepción** del informe de inspección. Una vez que se apruebe el permiso, el propietario del edificio tendrá **120 días** para hacer las reparaciones, a menos que Servicios de Cumplimiento de Códigos de la Ciudad de Oakland le conceda una ampliación de tiempo.

Si el dueño del edificio no cumple los requisitos de reparación dentro de un plazo de **180 días**, el inspector notificará a Servicios de Cumplimiento de Códigos de la Ciudad de Oakland y al propietario del edificio. Si no se han terminado las reparaciones dentro de un plazo de **30 días** a partir de la fecha del aviso, el propietario del edificio recibirá una sanción civil basada en una tarifa no menor de \$100 y no mayor de \$500 por día hasta que las reparaciones hayan terminado. Si se dictamina una sanción civil, es posible que se registre un gravamen de seguridad del edificio en contra de la propiedad.

18. ¿ES NECESARIO REPARAR O REEMPLAZAR LOS ELEMENTOS EXTERIORES ELEVADOS EN EDIFICIOS MÁS VIEJOS SI NO SE ENCUENTRAN PODRIDOS O DETERIORADOS?

Todos los elementos legales no conformes se pueden reparar como tales y no tienen que cumplir el código actual. Si se requiere reparación, entonces se permite el “reemplazo en especie” o “igual por igual”.

Por ejemplo, está permitido que se sigan usando los barandales que ya se usan y que cumplan el código en el momento de la instalación. Las condiciones que no cumplan los requisitos del código actual no constituyen en sí mismas una condición insegura.

19. ¿QUÉ PASA SI EL PROPIETARIO DE UN EDIFICIO QUIERE QUITAR UN BALCÓN, REEMPLAZARLO CON UN BALCÓN JULIETA O RECONSTRUIR UN BALCÓN CON UN ANCHO MÁS PEQUEÑO?

Llame al (510) 238-3911 para la revisión y aprobación de Urbanismo. Los solicitantes tienen que determinar si la abertura al balcón es una salida requerida de emergencia y proporciona

una solución conforme al código actual para mantener la salida de emergencia, como en el caso de eliminar la puerta del balcón e instalar una ventana de salida.

REFERENCIAS

- [AB 2579](#) (Quirk-Silva), capítulo 835, decreto de 2024
- [SB 721](#) (Hill), capítulo 445, decreto de 2018
- Código de Salud y Seguridad, sección [17973](#) y subsecuentes