

REBUILDING STARTER CHECKLIST

A guide to help homeowners prepare for rebuilding after a disaster.

Rebuilding after a fire involves many steps, systems, and decisions, often at a time when homeowners are already under significant stress. This **Rebuilding Starter Checklist** is designed to help you understand what information you need before starting the rebuilding process and how your property, finances, and permitting requirements affect options.

This checklist is not meant to be completed all at once. Instead, it helps you organize what you already know, identify gaps, and ask the right questions as you move forward. Every rebuilding path is different, and clarity comes step by step.

The goal is to support informed decision-making, reduce delays, and help you move through the rebuilding process with greater confidence.

1. Property & Site Basics

Before design or permitting begins, gather and understand the fundamentals of your property.

- Property address and Assessor's Parcel Number (APN)
- Lot size, shape, easements, and boundaries
- Pre-fire home size (square footage, number of stories, bedrooms/bathrooms)
- Location of previous structures and utilities (house, garage, porch, ADU, decks, powerlines)
- Topography and site constraints (slope, retaining walls, access points)
- Environmental conditions (fire hazard zone, flood zone, coastal zone if applicable)

Why this matters: These details determine what you are legally allowed to rebuild and how complex permitting may be.

2. Zoning & Rebuilding Rights

Understand what the city or county allows you to rebuild.

- Zoning designation for your property (including overlays)
- Like-for-like rebuilding allowances (size, height, setbacks)
- Nonconforming rights (what can be rebuilt even if current codes changed)
- New post-fire zoning incentives (and limitations) or emergency ordinances
- ADU or density opportunities (if applicable)
- Setbacks, height limits, and lot coverage requirements

Why this matters: Zoning rules define your maximum rebuilding potential and whether you can add units, expand, or modify the original home.

REBUILDING STARTER CHECKLIST

3. Insurance & Financial Snapshot

Have a clear understanding of your available and missing resources.

- Insurance policy type and coverage limits (including required uses)
- Status of insurance payouts (received, pending, or denied)
- Coverage for demolition, debris removal, design, and construction
- Temporary housing coverage and duration
- Mortgage lender requirements related to insurance proceeds
- Estimated gap between insurance funds and rebuild costs

Why this matters: Most rebuilding delays are financial, not design-related. Knowing your gap early helps avoid stalled projects.

4. Loans, Grants & Financial Support Options

Identify possible funding sources to close financial gaps.

- SBA loan eligibility, deadlines, and terms
- State or local disaster recovery grants
- Nonprofit or philanthropic rebuilding support programs
- Construction loan or refinance options
- ADU or lot split financing opportunities (if applicable)
- Implications of property taxes

Why this matters: Many homeowners need layered funding sources to rebuild fully and sustainably.

5. Debris Removal & Site Clearance

Confirm what has been completed and what remains.

- Debris removal program participation status
- Confirmation of site clearance

Why this matters: Permits cannot be issued without a cleared and documented site.

6. Rebuilding Goals & Priorities

Clarify what rebuilding success looks like for your household.

- Rebuild exactly as before
- Rebuild within current financial limits
- Rebuild with future flexibility (ADU, rental unit, aging-in-place)
- Increase resilience (fire-resistant materials, energy efficiency)
- Timeline priorities (speed vs. long-term value)

Why this matters: Clear goals help guide design decisions and prevent costly changes later.

REBUILDING STARTER CHECKLIST

7. Design & Predevelopment Readiness

Prepare for the design and planning phase.

- Willingness to explore multiple design scenarios
- Understanding that design takes time and evolves across phases
- Awareness that early drawings are conceptual, not final
- Comfort with iterative permitting review and revisions
- Understanding of what each design phase includes and excludes

Why this matters: Rebuilding is a process, not a single decision point.

8. Permitting & Timeline Expectations

Set realistic expectations for approvals and construction.

- Familiarity with local permitting agencies
- Understanding of review timelines and possible delays
- Awareness of comment loops and resubmittals
- Inspections required during construction
- Anticipated overall rebuilding timeline

Why this matters: Knowing what takes time helps reduce stress and uncertainty.

9. Team & Decision-Making Readiness

Identify who will help you through the process.

- Design and planning support identified
- Legal or policy support if needed
- Construction and contractor strategy
- Household decision-making process clarified
- Point of contact for permitting approvals and jurisdiction communication

Why this matters: Clear roles prevent delays and miscommunication.

10. Emotional & Practical Readiness

Acknowledge the human side of rebuilding.

- Capacity to make ongoing decisions
- Support system (family, advocates, professionals)
- Willingness to ask questions and seek clarification
- Understanding that rebuilding is non-linear

Why this matters: Rebuilding is as emotional as it is technical. Everyone's circumstances are different. Just because a neighbor is at a different point in their process, it does not mean you have done anything wrong.

REBUILDING STARTER CHECKLIST

Rebuilding Is a Journey

You do not need all the answers on day one. This checklist is meant to help you ask the right questions, understand your options, and move forward with clarity and confidence.

Notes:

LISTA INICIAL PARA LA RECONSTRUCCIÓN

Una guía para ayudar a propietarios a prepararse para reconstruir después de los incendios de Enero 2025 en Los Ángeles.

Reconstruir después de un incendio implica muchos pasos y decisiones, a menudo en un momento en que los propietarios ya se encuentran bajo un nivel significativo de estrés. Esta **Lista Inicial para la Reconstrucción** está diseñada para ayudarte a entender qué información necesitas antes de comenzar el proceso de reconstrucción y cómo tu propiedad, sus finanzas y los requisitos para construir influyen en sus opciones.

Esta lista no está pensada para completarse de una sola vez. Más bien, te ayuda a organizar lo que ya sabes, identificar vacíos de información y hacer las preguntas correctas a medida que avanzas. Recuerda que cada proceso de reconstrucción es diferente y se construye paso a paso.

El objetivo de la lista es apoyarte en la toma de decisiones informada, reducir retrasos y ayudarte a avanzar en el proceso de reconstrucción con mayor confianza.

1. Información Básica de la Propiedad y el Terreno

Antes de iniciar el proceso de diseño investiga y recopila la información esencial de tu propiedad.

- Dirección de la propiedad y Número de Parcela (APN)
- Tamaño y límites de la propiedad
- Tamaño de la vivienda antes del incendio (pies cuadrados, número de niveles, recámaras y baños)
- Ubicación de estructuras e infraestructura de servicios previo al incendio (casa, cochera, porche, ADU, terrazas, líneas eléctricas)
- Topografía (pendiente, muros de contención, accesos)
- Condiciones ambientales (zona de riesgo de incendio, zona de inundación, zona costera si aplica)

Por qué es importante: Estos datos determinan qué puedes reconstruir legalmente y qué tan complejo puede ser el proceso para obtener los permisos de construcción.

2. Zonificación y Derechos de Reconstrucción

Comprendas qué te permite reconstruir la ciudad o el condado.

- Clasificación de zonificación de su propiedad (incluyendo superposiciones)
- Permisos para reconstrucción "igual por igual" (tamaño, altura, retiros)
- Derechos de uso no conforme (qué puede reconstruirse aunque los códigos hayan cambiado)
- Nuevos incentivos de zonificación posteriores al incendio (y sus limitaciones) u ordenanzas de emergencia
- Oportunidades para ADU o incremento de densidad (si aplica)
- Requisitos de retiros, límites de altura y ocupación del lote

Por qué es importante: Las reglas de zonificación definen el potencial máximo de reconstrucción y si pueden agregar condiciones como unidades, ampliar o modificar la vivienda original.

LISTA INICIAL PARA AL RECONSTRUCCIÓN

3. Seguro y Panorama Financiero

Tengas claridad sobre los recursos disponibles y los que faltan.

- Tipo de póliza de seguro y límites de cobertura (incluyendo usos obligatorios)
- Estado de los pagos del seguro (recibidos, pendientes o rechazados)
- Cobertura para demolición, retiro de escombros, diseño y construcción
- Cobertura para vivienda temporal y duración
- Requisitos del prestamista hipotecario relacionados con los fondos del seguro
- Brecha estimada entre los fondos del seguro y el costo de reconstrucción (si aplica)

Por qué es importante: La mayoría de los retrasos en la reconstrucción son financieros, no de diseño. Conocer tu presupuesto desde el inicio ayuda a evitar que el proyecto se detenga.

4. Préstamos, Subvenciones y Opciones de Apoyo Financiero

Identifica posibles fuentes de financiamiento para cerrar la brecha económica.

- Elegibilidad para préstamos de la SBA, fechas límite y condiciones
- Subvenciones estatales o locales para recuperación por desastre
- Programas de apoyo para reconstrucción de organizaciones sin fines de lucro o filantrópicas
- Opciones de préstamo para construcción o refinanciamiento
- Oportunidades de financiamiento para ADU o subdivisión del lote (si aplica)
- Implicaciones en el impuesto predial

Por qué es importante: Muchos propietarios necesitan combinar múltiples fuentes de financiamiento para reconstruir de manera completa y sostenible.

5. Retiro de Escombros y Limpieza del Terreno

Confirma qué se ha completado y qué falta.

- Estado de participación en el programa de retiro de escombros
- Confirmación de limpieza del terreno

Por qué es importante: No se pueden emitir permisos sin un terreno sin escombros y debidamente documentado.

6. Metas y Prioridades de Reconstrucción

Define qué significa el éxito de la reconstrucción para tu hogar.

- Reconstruir la vivienda original
- Reconstruir dentro de tus límites financieros
- Reconstruir para la flexibilidad futura (ADU, unidad en renta, vivienda accesible)
- Aumentar la resiliencia y sostenibilidad (materiales resistentes al fuego, eficiencia energética)
- Prioridades de tiempo (rapidez vs. valor a largo plazo)

Por qué es importante: Tener metas claras ayuda a orientar las decisiones de diseño y evita cambios costosos más adelante.

LISTA INICIAL PARA AL RECONSTRUCCIÓN

7. Preparación para Diseño y Pre-desarrollo

Prepárate para la fase de diseño y planeación.

- Disposición para explorar múltiples opciones de diseño
- Entender que el diseño toma tiempo y evoluciona en distintas fases
- Reconocer que los primeros planos son conceptuales, no definitivos
- Comodidad con revisiones y ajustes en el proceso de permisos
- Comprender qué incluye y qué no incluye cada fase de diseño

Por qué es importante: Reconstruir es un proceso, no una decisión única.

8. Permisos y Expectativas de Tiempo

Establece expectativas realistas sobre el proceso de permisos y el tiempo de construcción.

- Familiaridad con las agencias locales que emiten los permisos
- Comprensión de los tiempos de revisión y posibles retrasos
- Conocimiento de ciclos de correcciones y comentarios
- Inspecciones requeridas durante la construcción
- Cronograma estimado general de reconstrucción

Por qué es importante: Saber qué toma tiempo y cuanto tarda cada paso ayuda a reducir el estrés y la incertidumbre.

9. Equipo y Preparación para la Toma de Decisiones

Identifica quién te ayudará durante el proceso.

- Quién desarrollará el diseño arquitectónico
- Apoyo legal (si es necesario)
- Quién será la empresa encargada para la construcción
- Quién hará la toma de decisiones sobre la reconstrucción
- Quién será la persona responsable de comunicación con autoridades y permisos

Por qué es importante: Definir roles evita retrasos y problemas de comunicación.

10. Preparación Emocional

Reconozca el lado humano de la reconstrucción.

- Capacidad para tomar decisiones
- Red de apoyo (familia, asesores, profesionales)
- Disposición para hacer preguntas y pedir aclaraciones
- Entender que la reconstrucción no es un proceso lineal

Por qué es importante: Reconstruir es tan emocional como técnico. Cada situación es diferente. Que un vecino esté en una etapa distinta de tu proceso no significa que hayas hecho algo mal pero es importante determinar qué tan listo estás para empezar este proceso.

LISTA INICIAL PARA AL RECONSTRUCCIÓN

Reconstruir es un Proceso

No necesitas tener todas las respuestas desde el primer día. Esta lista está diseñada para ayudarte a hacer las preguntas correctas, entender tus opciones y avanzar con claridad y confianza.

Notas:
