

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:
