

Reconstruyendo juntos:
**Cómo interactuar con un
profesional del diseño**

APRIL 26, 2025



AGENDA

- Presentaciones
- Acerca de la AIA
- Opciones para su equipo de diseño
- Cómo contratar a un profesional del diseño
- Cómo trabajar con un profesional del diseño
- Opciones alternativas
- Por dónde empezar: Recursos

Acerca de la AIA



QUIÉNES SOMOS: Instituto Americano de Arquitectos

AIA Nacional

- Fundada hace más de 160 años
- Organización sin fines de lucro 501(c)6

AIA Pasadena y Foothill

- Fundada hace más de 75 años
- Organización sin fines de lucro 501(c)3
- Fundación Jean Roth Driskel
- Organización basada en membresía que representa a más de 450 arquitectos/estudios



- AIA California**
- AIA Los Angeles**
- AIA Long Beach/South Bay**
- AIA Pasadena & Foothill**
- AIA San Fernando Valley**

Opciones para su equipo de diseño

OPCIONES PARA TU EQUIPO DE DISEÑO

ARQUITECTO (LICENCIADO)

- Autorizado por el Estado de California para dar fe de la experiencia y las calificaciones
- Debe contar con un seguro de responsabilidad profesional
- Requiere demostrar conocimiento de los códigos y normas de construcción vigentes
- Mínimo de 5 años de educación y 8 años de experiencia

CONTRATISTA GENERAL

- Autorizado por el Estado de California
- Debe contar con un seguro de responsabilidad general
- Sin requisitos mínimos de educación o experiencia

DISEÑADOR DE EDIFICIOS

- No tiene licencia, pero puede estar certificado
- Debe contar con un seguro de responsabilidad profesional
- Debe seguir los códigos de construcción prescriptivos sin margen de interpretación
- Sin requisitos mínimos de educación o experiencia

OPCIONES PARA TU EQUIPO DE DISEÑO

SERVICIOS ARQUITECTÓNICOS TÍPICOS

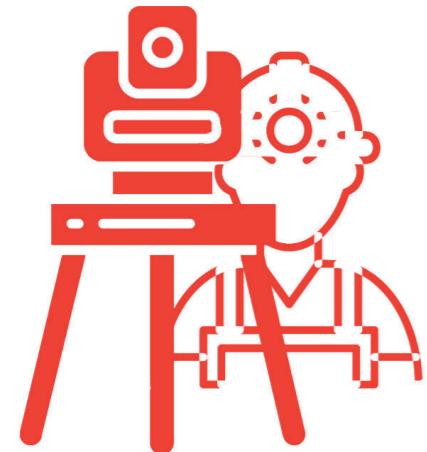
- Planificación del sitio y del edificio
- Diseño conceptual y visualización
- Diseño detallado y documentación
- Gestión de permisos y aprobaciones
- Administración de la construcción
- Coordinación con otras disciplinas y el contratista general

SERVICIOS ADICIONALES

- Programación
- Selección de mobiliario y/o equipamiento
- Desarrollo de múltiples opciones de diseño más allá del concepto

TU EQUIPO DE DISEÑO

DUEÑO



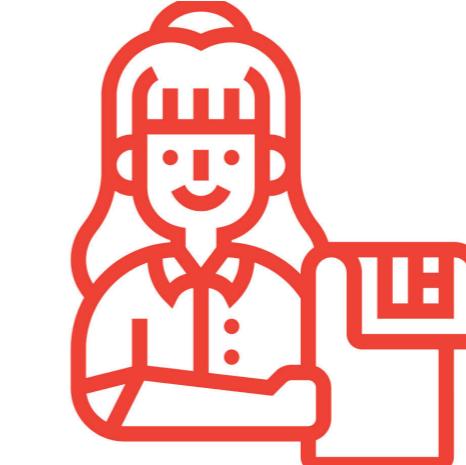
TOPOGRAFIADOR
/AGRIMENSOR



INGENIERO DE
SUELOS
(GEOTÉCNICO)



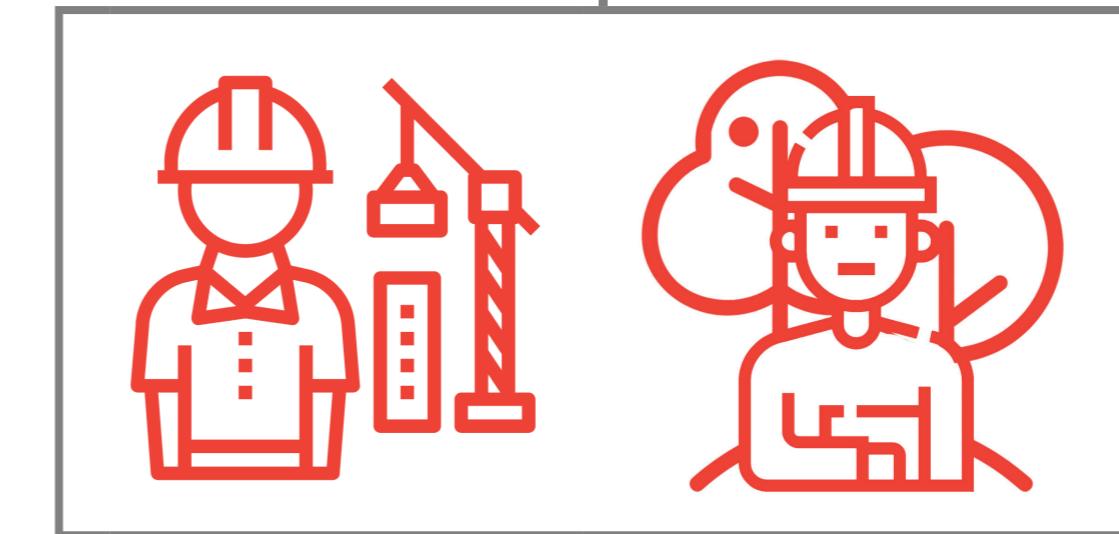
INGENIERO CIVIL



ARQUITECTO



CONTRATISTA
GENERAL

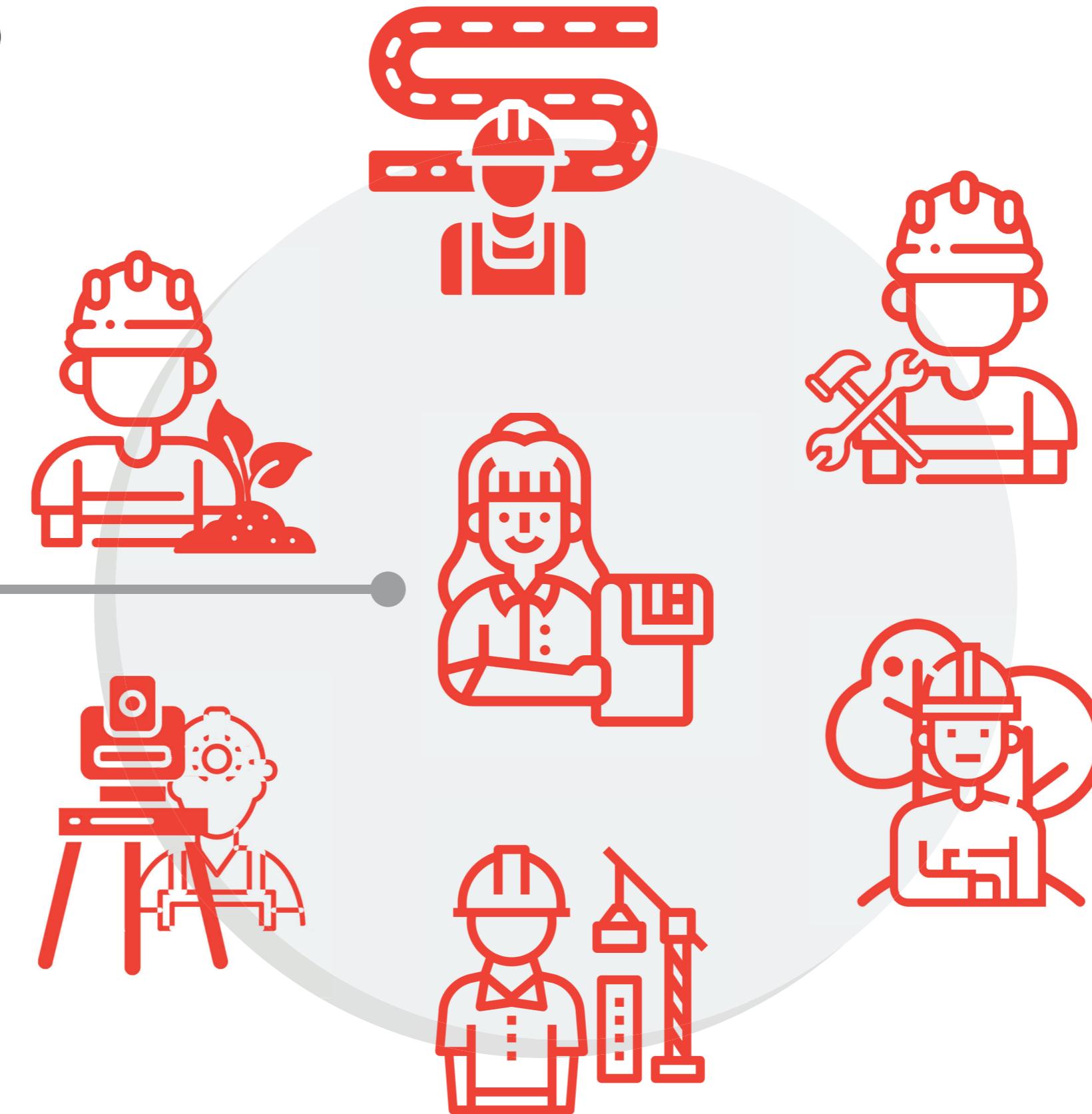


INGENIERO
ESTRUCTURAL

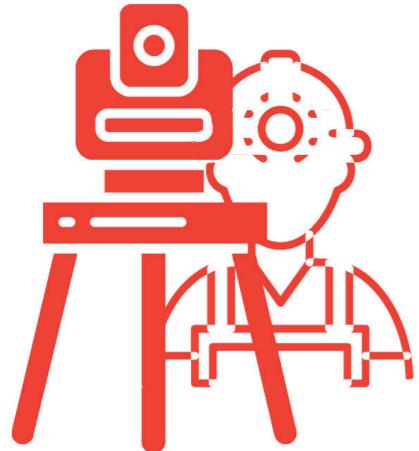
ARQUITECTO
PAISAJISTA

TU EQUIPO DE DISEÑO

DUEÑO



SU EQUIPO DE DISEÑO: Entendiendo su sitio



TOPOGRAFIADOR/AGRIMENSOR

- Probablemente se requiera para validar los límites de su propiedad con la descripción legal.
- Puede considerar compartir un topógrafo con vecinos para realizar el levantamiento de toda o parte de una cuadra u otra área más grande block or another larger area.



INGENIERO DE SUELOS/ GEOTÉCNICO

- Es posible que no sea necesario, pero si hay cimentaciones especializadas o nuevas estructuras, es posible que desee participar. Su ingeniero estructural puede ayudar a asesorarlo.



INGENIERO CIVIL

- No puede ser necesario, pero si hay preocupaciones sobre el drenaje del sitio, condiciones de retención/ inclinación o la adición de nuevas estructuras, es posible que desee involucrarse.
- Si está moviendo estructuras o agregando nuevas estructuras, pueden ayudar a facilitar nuevas conexiones de servicios públicos.



ARQUITECTO PAISAJISTA

- No es requerido, pero es muy útil para ayudar a planificar y diseñar su paisaje incluyendo patios exteriores, terrazas, piscinas o fuentes de agua, así como selección de plantas y árboles.
- Pueden proporcionar recomendaciones para preservar las plantas o árboles existentes.

SU EQUIPO DE DISEÑO: Entendiendo su edificio



INGENIERO ESTRUCTURAL

- Se requerirá que proporcione planos sellados de cimientos y elementos estructurales para garantizar un edificio seguro. Serán responsables del cumplimiento del código y del diseño para la resistencia a los terremotos.
- Pueden coordinarse con los ingenieros de suelos y civiles para el diseño de cimientos.



CONTRATISTA GENERAL

- Será responsable de tomar el diseño que usted ha desarrollado y coordinar todos los oficios que estarán involucrados en la construcción, incluyendo sistemas de cimentación de concreto, estructura y paneles de yeso, electricidad, plomería y sistemas de calefacción/refrigeración, carpintería empotrada, acabados y pintura, etc.

BENEFICIOS DE TRABAJAR CON UN ARQUITECTO

- **Priorizar objetivos**
- **Resolución de conflictos/ problemas**
- **Comprobar la alineación del edificio y el diseño**
- **Chequear solicitudes de pago**
- **Coordinación de equipos**

El mayor beneficio de un arquitecto puede ofrecer es tranquilidad. Ellos sabrán cómo guiarlo a través del proceso de reconstrucción mientras velan por sus intereses.

Cómo contratar a un profesional del diseño

PREPARACIÓN: Lo que necesita antes de llamar

Documentación de la propiedad:

- Recursos de mapeo del condado de LA:
<https://pw.lacounty.gov/mpm/gis/response-resources/>
- Reconstruir la arquitectura de LA: listas y enlaces
www.rebuildlaarchitecture.com
- Lista de prediseño del propietario preparado por AIAPF para ayudarlo a identificar sus prioridades y preferencias
<https://www.aiapf.org/FOR-HOMEOWNERS>

 Eaton Fire Rebuild Report

SAN GABRIEL VALLEY DISTRICT OFFICE: 125 South Baldwin Avenue Arcadia, CA 91107
Telephone: (626) 574-0941, FAX: (626) 446-4425, Hours: M - Th 7:00 a.m. - 4:30 p.m., Fri 7:00 a.m. - 3:30 p.m.

PROPERTY INFORMATION

85 E PINE ST ALTADENA CA 91001

AIN: 5833027023
TOTAL UNITS: 1
INCIDENT NAME: EATON FIRE
DAMAGE: DESTROYED (>50%)
STRUCTURE CATEGORY: SINGLE RESIDENCE
COMMUNITY: ALTADENA, UNINCORPORATED
PARCEL SIZE: 7,467.46 SQUARE FEET



Historical LARACD Ortho Imagery from 2017 (prior to incident)

**Regístrate para
hacer una cita
aquí!**



Citas en el Condado de Los Ángeles:

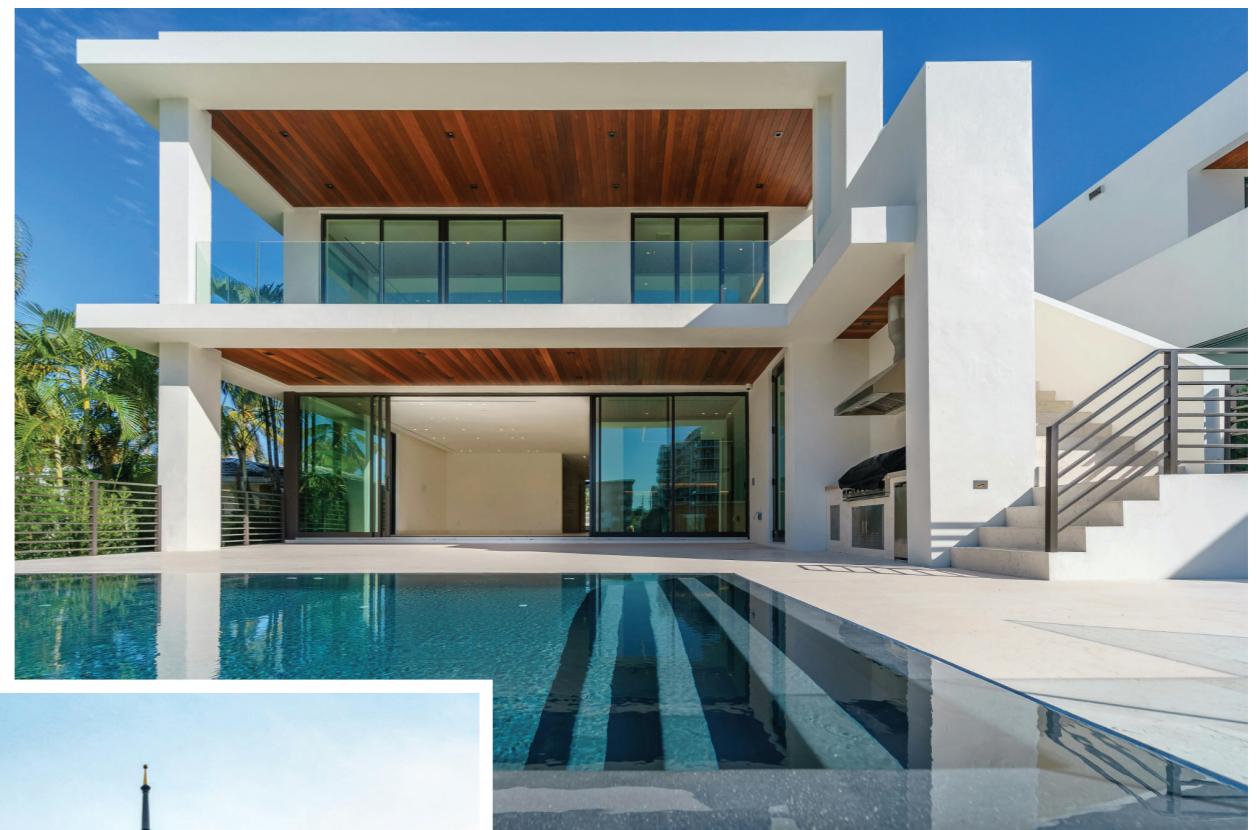
- Citas individuales y en grupos pequeños
<https://recovery.lacounty.gov/rebuilding/one-stop-permit-centers/>

PREPARATION: What you need before you call

Metas y expectativas

- Programa: Tipos y tamaños de espacios que necesitas
- Rendimiento: Objetivos de sostenibilidad, resiliencia o mantenimiento
- Estética: Estilo específico o “apariencia y experiencia”
- Presupuesto: Lo que cubre el seguro, lo que puedes pagar y/u otro tipo de financiamiento

*Tu profesional del diseño
puede ayudarte a refinar
¡Y alinearlos una vez que
los tengas a bordo!*



SELECCIÓN DE UN PROFESIONAL

Búsqueda de profesionales

- Pide recomendaciones a tus amigos
- Utilice organizaciones profesionales como AIA, CSLB y AIBD
- Busca profesionales que tengan una experiencia similar a la de tu tipo de proyecto
- Experiencia local y comprensión de códigos y aprobaciones

Enlaces de interés:

- Búsqueda de licencias de la Junta de Arquitectos de California:
https://www.cab.ca.gov/cons/archs/lic_search.shtml
- Búsqueda de la Junta Estatal de Licencias de Contratistas:
<https://www2.cslb.ca.gov/OnlineServices/CheckLicenseII/checklicense.aspx>
- Búsqueda de miembros del Instituto Americano de Diseño de Edificios:
<https://aibd.org/find-a-design-professional/>
- Directorio de Arquitectos y Socios de AIAPF:
<https://www.aiapf.org/AIAPF-Directory>
- Directorio AIALA:
<https://www.aialosangeles.org/news/news-and-blogs/wildfire-recovery-resources-design-and-consulting-services/>
- Directorio de la ciudad de LA BCA:
<https://bca.lacity.gov/rebuildLA>

SELECCIÓN DE UN PROFESIONAL

Solicitud de propuestas

- Solicite siempre al menos tres (3) propuestas para que pueda comparar.
- Entrevista a cada uno de ellos para que puedas ver qué tan cómodo te sientes con ellos.
- Proporcionar un alcance de servicios a cada uno
- profesional con el que estás trabajando para que las propuestas sean ‘manzanas con manzanas’.
- Establezca una fecha límite para la respuesta: un tiempo de respuesta de una semana es razonable.
- ¡Pida referencias!

**20 preguntas
para hacerle a un
arquitecto:**



SELECCIÓN DE UN PROFESIONAL

¿Qué es un Alcance de trabajo y para qué sirve?

- Parámetros de diseño
- Lo que su profesional de diseño proporcionará: diseño y permisos, visualización
- ¡Los detalles son buenos!
- Incluya el cronograma y el presupuesto/estimación del costo.
- Compártelo con cualquier persona a la que le solicites una propuesta.
- El alcance se incorporará a su contrato.



HOJA DE PREDISEÑO PARA DUEÑOS DE CASA

Esta hoja está diseñada para ayudarlo a identificar sus prioridades y preferencias antes de comenzar a trabajar con un arquitecto en los planos para su nuevo hogar.

► Propietarios:

► Dirección:

► Presupuesto:

► He recopilado los siguientes documentos (marque todos los que correspondan) sobre la propiedad existente:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Escritura de Concesión / Informe de Título | <input type="checkbox"/> Planos de registro (si están disponibles) |
| <input type="checkbox"/> Fotos de la casa existente – exterior | <input type="checkbox"/> Fotos de la casa existente – interior |
| <input type="checkbox"/> Levantamiento topográfico (incluyendo la huella del edificio/cimientos existentes si están disponibles, límites de la propiedad, servidumbres y topografía) | <input type="checkbox"/> Informe de suelos (Incluyendo las propiedades del suelo para apoyar la nueva construcción según los requisitos del código. Es posible que no sea necesario. Consulte con un profesional de diseño) |
| <input type="checkbox"/> Copia certificada completa de la póliza de seguro | <input type="checkbox"/> Historial de permisos |
| <input type="checkbox"/> Registro de los asesores muestran: https://assessor.lacounty.gov/ | <input type="checkbox"/> Describa cualquier construcción no permitida (si se conoce): |

Pies cuadrados de la estructura principal

Pies cuadrados de estructura accesoria

Número de dormitorios

Número de baños

Número de pisos

► Mis principales prioridades son:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Costo | <input type="checkbox"/> Cronograma para la construcción general |
| <input type="checkbox"/> Sostenibilidad (Energía) | <input type="checkbox"/> Sostenibilidad (Agua) |
| <input type="checkbox"/> Recreando mi casa anterior | <input type="checkbox"/> Añadiendo a la casa |
| <input type="checkbox"/> Maximización de los pies cuadrados permitidos | <input type="checkbox"/> Resistencia al fuego |
| <input type="checkbox"/> Posibilidad de añadir en el futuro | <input type="checkbox"/> Calidad |
| <input type="checkbox"/> Otro | |

SELECCIÓN DE UN PROFESIONAL

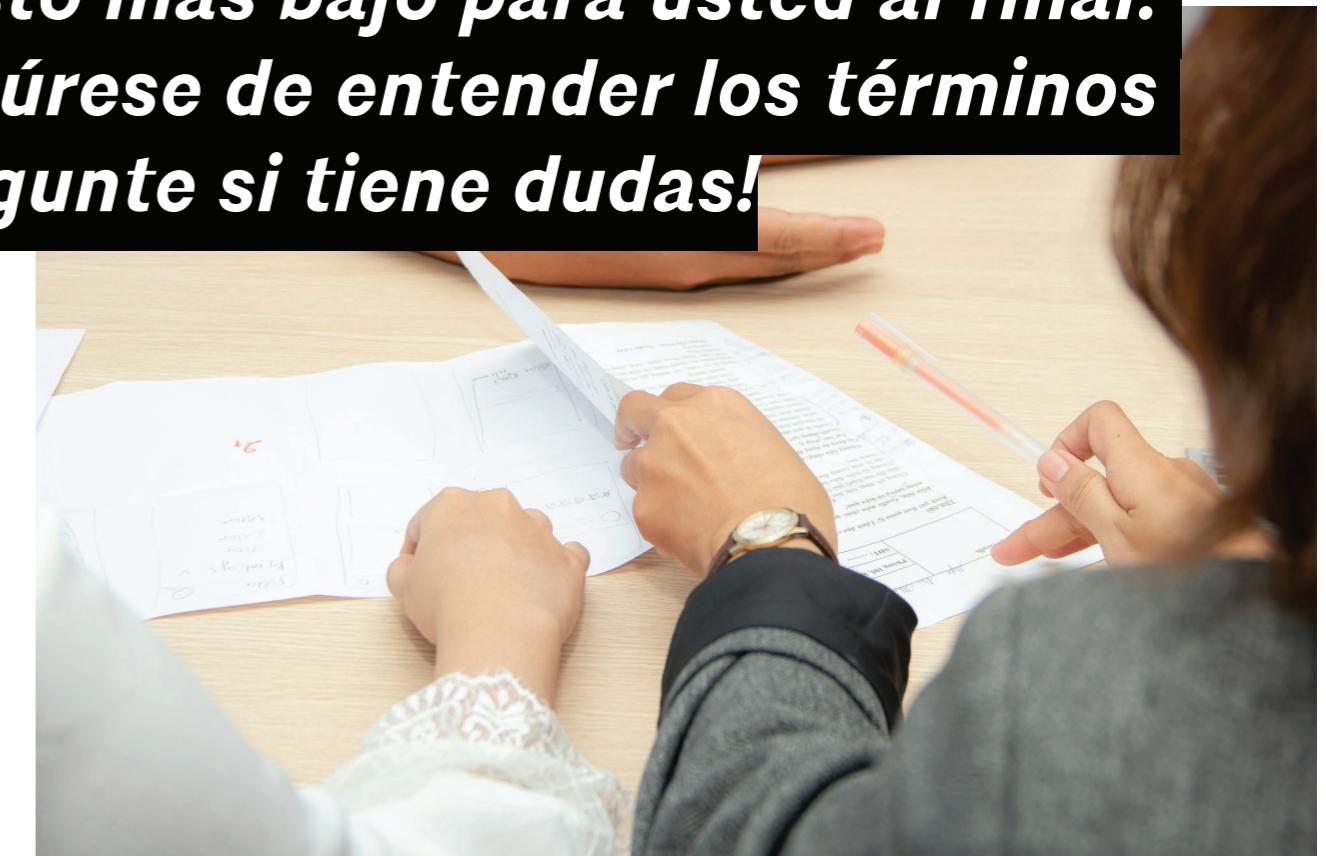
Revisión de Propuestas: Costo

- Monto global basado en el alcance
- Porcentaje del costo de construcción
- Tiempo y materiales
- Tiempo y materiales – Con tope máximo

El costo más bajo en una propuesta no necesariamente significa que será el costo más bajo para usted al final. ¡Asegúrese de entender los términos o pregunte si tiene dudas!

Revisión de Propuestas: Seguros

- Responsabilidad Civil General
- Responsabilidad Profesional
- Solicite un Certificado de Seguro y que lo incluyan como Asegurado Adicional



CONTRATACIÓN DE UN PROFESIONAL

Selección de un contrato

- Usted tiene voz y voto en el contrato que utiliza.
- Incluya su alcance de servicios.
- Algunos profesionales preferirán usar sus propios contratos.
- AIA ofrece contratos por un costo, pero son ampliamente aceptados como justos tanto para el propietario como para el arquitecto.
- Lea atentamente todos los contratos y comprenda sus responsabilidades.
- Si en algún momento se siente incómodo, solicite una revisión por parte de un abogado (AIAPF también ofrece un servicio gratuito de segunda opinión).

**Documentos
contractuales de
AIA:**



CONTRATACIÓN DE UN PROFESIONAL

Utilización de servicios arquitectónicos pro bono

- **SIEMPRE** tenga un contrato, incluso si está trabajando con voluntarios!
- Tenga en cuenta que algunos profesionales limitan su responsabilidad cuando ofrecen servicios gratuitos o con descuento.

Contrato AIA B106:



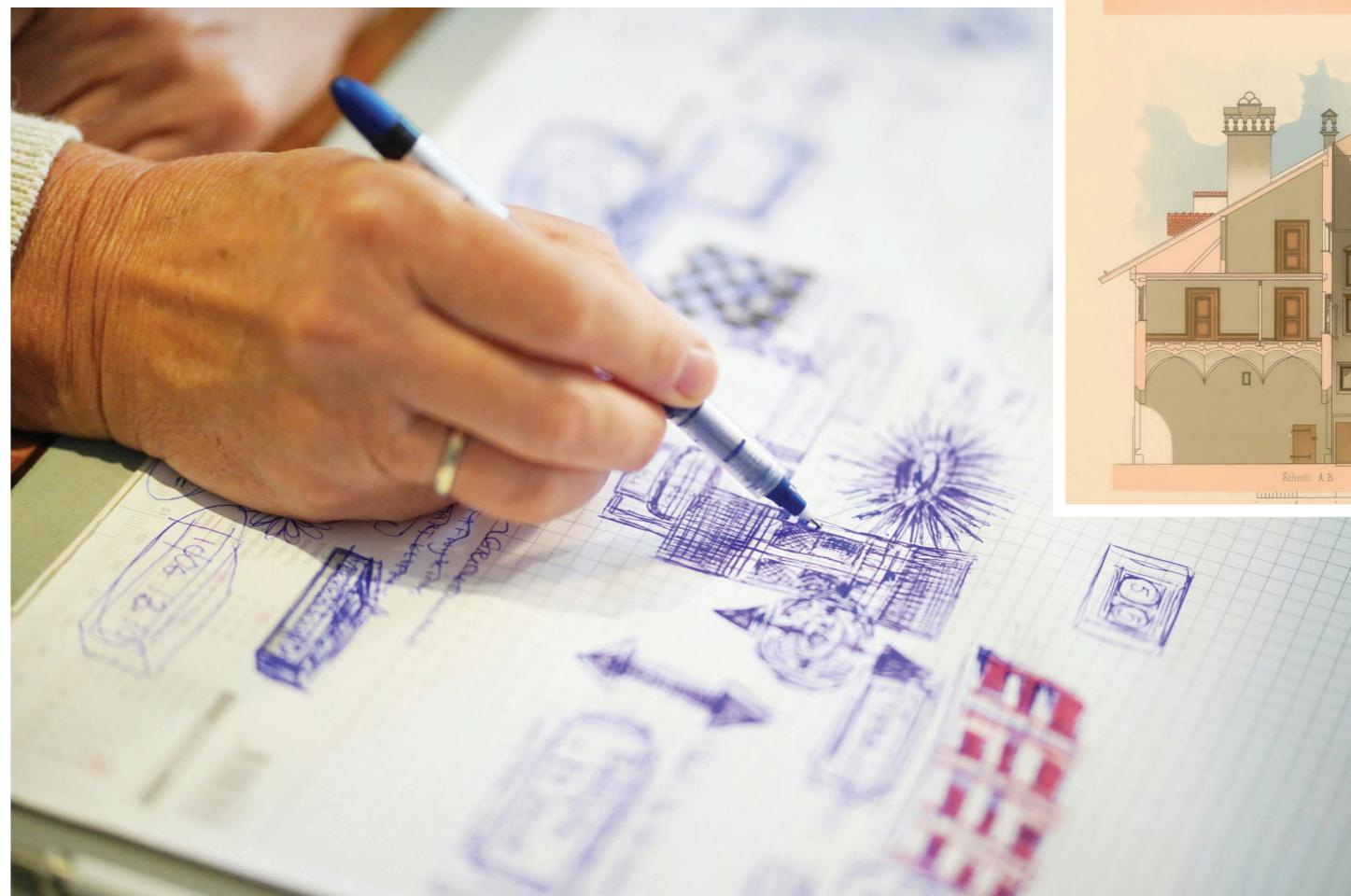
Cómo trabajar con un profesional del diseño



CÓMO TRABAJAR CON UN PROFESIONAL DEL DISEÑO

Colaboración de conceptos y herramientas

- Confirme el plan de comunicación
- Analice lo que le ayuda a tomar decisiones
- Traiga ideas a la mesa: Pinterest, Houzz



CONSIDERACIONES DE DISEÑO

- **Resistencia a los incendios forestales**
- **Sostenibilidad y resiliencia**
- **Rendimiento y mantenimiento**
- **Flexibilidad y adaptabilidad**

Enlaces de interés:

- Directorio profesional de USGBC CA: <https://usgbc-ca.org/professionals/>
- Diseñador Certificado de Casa Pasiva: https://passivehouse.com/03_certification/04_certified-designers/04_certified-designers.htm
- Programa preparado para incendios forestales: <https://wildfireprepared.org/>



CRONOGRAMA DE DISEÑO TÍPICO

1-3 SEMANAS	4-6 SEMANAS	4-6 SEMANAS	6-10 SEMANAS
PRE-DISEÑO <ul style="list-style-type: none">• Programa• Ideas conceptuales• Emplazamiento	DISEÑO ESQUEMÁTICO <ul style="list-style-type: none">• Diseños• Diseño Exterior• Diseño del sitio• Sistemas Enfoques	DESARROLLO DEL DISEÑO <ul style="list-style-type: none">• Confirmar diseños• Diseño exterior refinado• Diseño del sitio confirmado• Integración de sistemas• Acabados y accesorios	DOCUMENTOS DE CONSTRUCCIÓN <ul style="list-style-type: none">• Detalles y casos• Selecciones finales y especificaciones• Documentación para Licitaciones y Permisos

ENTREGABLES DE DISEÑO

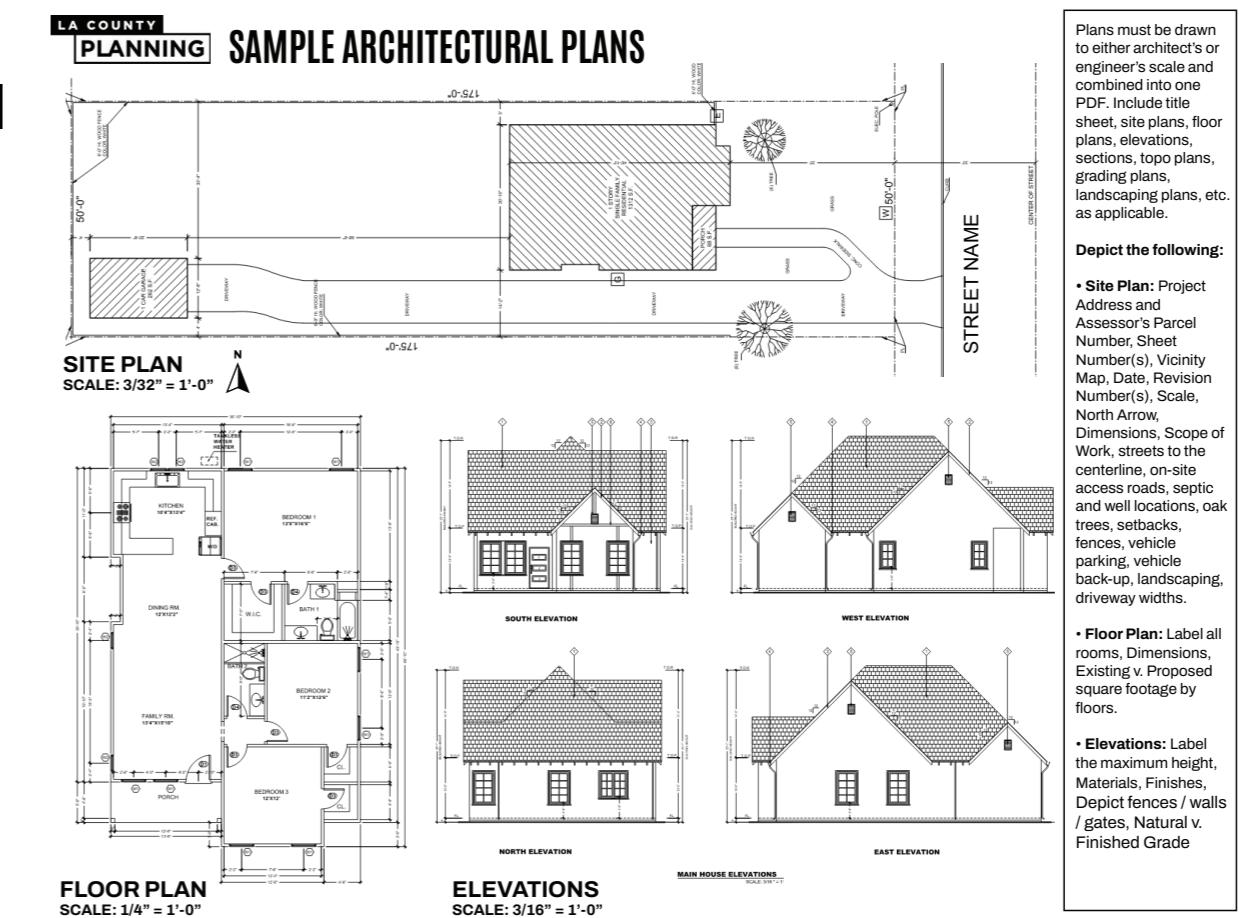
Diseño esquemático y revisión de planificación:

- Confirmar todas las estructuras y ubicación
- Confirmar área/huella y altura
- Confirmar vías de acceso y estacionamiento
- Confirmar cercas y fachadas exteriores



Aprobaciones:

- Presentar el paquete a la Planificación Regional
- **4-6 semanas para la revisión y aprobación**



ENTREGABLES DE DISEÑO

Desarrollo del diseño y documentos de construcción:

- Finalizar la dirección del diseño
- Integrar y coordinar los sistemas del edificio
- Seleccionar acabados y accesorios
- Asegurar el cumplimiento del código
- Documentar para permisos, licitaciones y construcción

Aprobaciones:

- Presentar el paquete completo de permisos
- 3-6 semanas para la revisión y aprobación del Condado



LICITACIÓN Y GESTIÓN DE PRESUPUESTOS

Licitación:

- Los documentos de construcción/permiso se utilizan para obtener al menos 3 ofertas
- No todos los profesionales del diseño ofrecen soporte para licitaciones y aprobaciones
- El arquitecto apoya el proceso y responde preguntas sobre la intención del diseño
- El arquitecto revisa las ofertas con el propietario
- El arquitecto revisará el diseño para alinearlo con el presupuesto si es necesario, dependiendo del contrato

Schedule:

- 3-6 semanas
- Una vez a bordo, el cronograma de construcción es finalizado, normalmente entre 12 y 24 meses

La alineación del presupuesto puede ocurrir antes de licitar: Solicitar una estimación aproximada de orden de magnitud de un contratista basada en los primeros planos de diseño puede ayudar a alinear su Diseño según el presupuesto.



GESTIÓN DE CAMBIOS

Tipos de cambios:

- Dirigido por el propietario: ¡Cambias de opinión!
- Impulsado por el contratista: cambios en los precios, la disponibilidad o la instalación.
- Relacionado con aprobaciones: el verificador o inspector de planes requiere cambios.
- Condiciones imprevistas: cosas que no puedes planificar.

Cómo gestionar:

- Trabaje con su profesional de diseño para comprender cuándo se deben tomar decisiones clave.
- Incluya una contingencia en su presupuesto para permitir estos cambios.
- Permita algún búfer de programación en caso de que se requieran cambios.

Cambio, especialmente en las últimas etapas del diseño o en la construcción, a menudo cuesta más y lleva más tiempo. Cuanto antes puedas tomar decisiones, mejor.

Vías alternativas



VÍAS ALTERNATIVAS: CONSIDERACIONES



Pre-Approved Standard Plans for Fire Rebuilds

Homeowners looking to rebuild due to the Eaton and Palisades wildfires may be able to use a pre-approved standard plan.

LA County is now accepting applications for standard plan fire rebuilds. Designs will be reviewed and pre-approved for compliance with current zoning and building code requirements. Pre-approved standard plans and streamlined permitting processes can help homeowners rebuild more efficiently, safely, and affordably. This initiative can offer a scalable model of resilience, sustainability, and support for homeowners looking to rebuild while supporting long-term resilience, insurability, and sustainability at the community level.

Benefits of Using Pre-Approved Plans



Shortened review
timeframe



Predictable review
process



Reduced design
cost

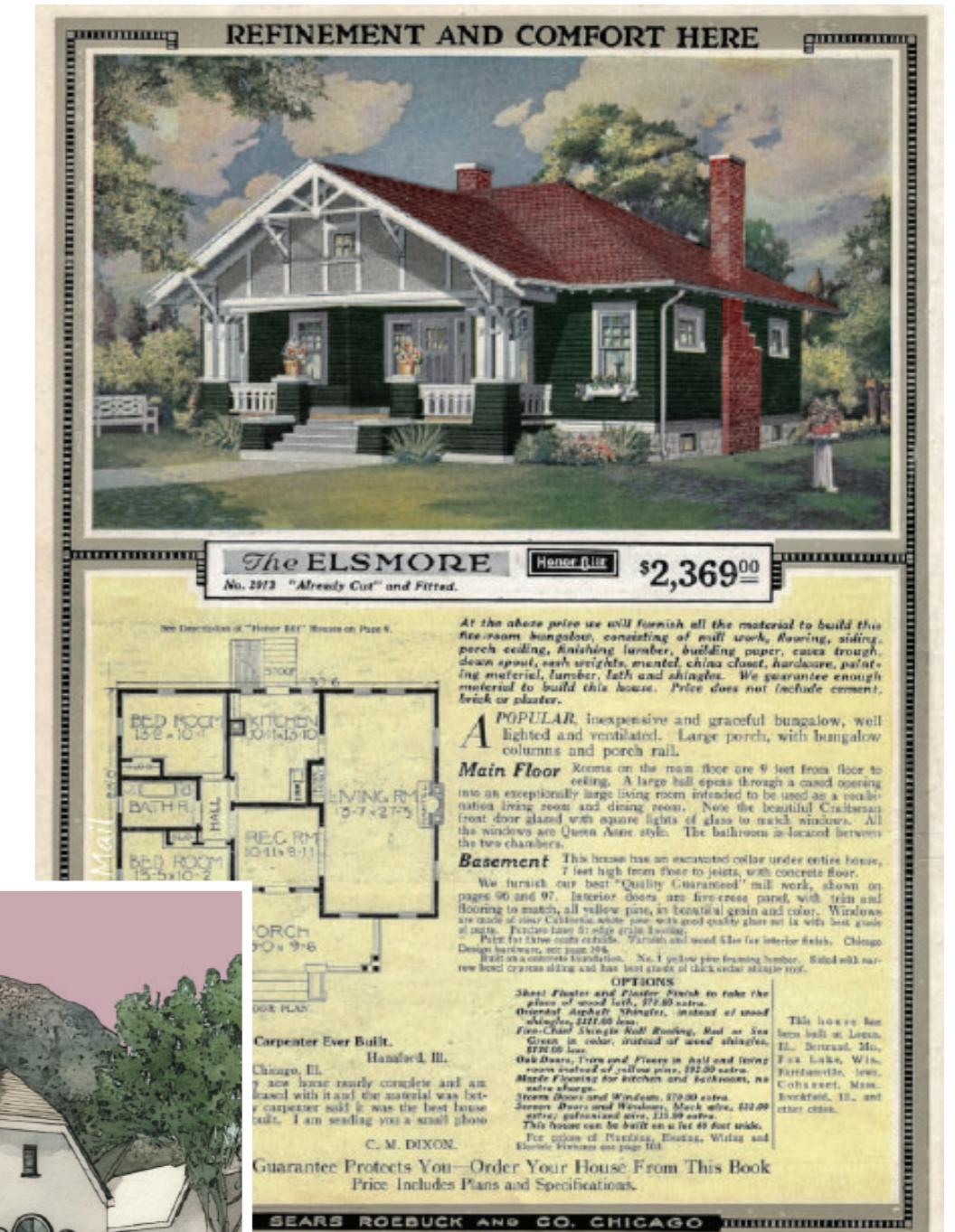
VÍAS ALTERNATIVAS: PLANES ESTÁNDAR

Planes Estándar y Pre-Aprobados:

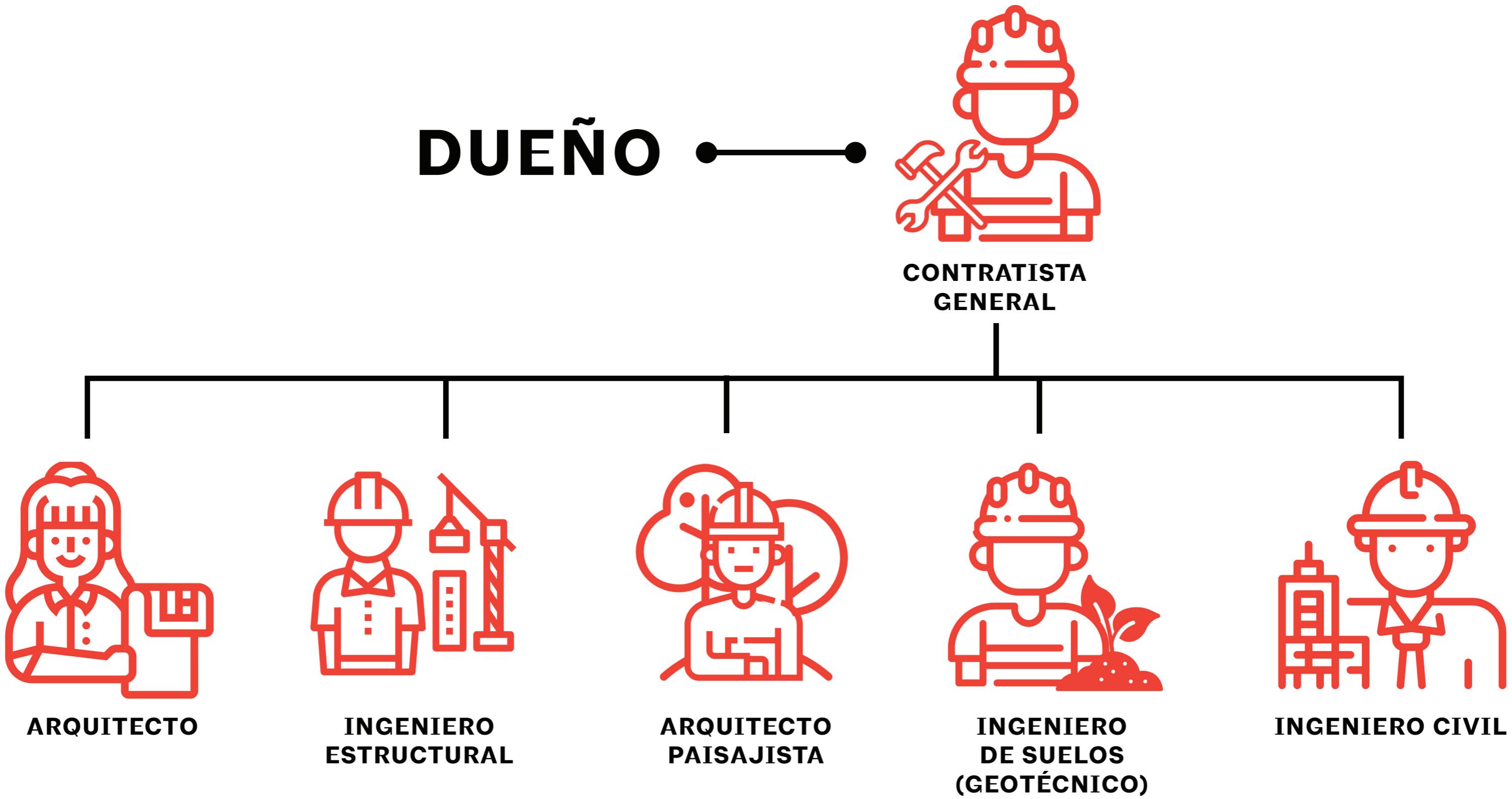
- Una entidad proporciona licencias/uso para planos arquitectónicos genéricos.
- Modelo de catálogo de principios del siglo XX.
- La aprobación previa por parte del condado de Los Ángeles permitirá aprobaciones aún más rápidas.

Enlaces útiles:

- Fundación del Catálogo Foothill:
<https://www.foothillcatalog.org/>
- Colectivo Altadena:
<https://altadenacollective.com/>
- Colectivo Sunset Mesa:
<https://www.sunsetmesacollective.com/>



CAMINOS ALTERNATIVOS: DISEÑO-CONSTRUCCIÓN



CAMINOS ALTERNATIVOS: DISEÑO-CONSTRUCCIÓN

Beneficios para los propietarios:

- Contrato Único con Contratista
- Una entidad con la que pagar y coordinar
- Menos trabajo inicial para examinar a tu equipo
- Puede contar con la opinión del contratista sobre el presupuesto y los precios al principio del proceso

El método de diseño-construcción puede ayudar a agilizar el proceso de edificación, pero en última instancia tendrá menos control. Si desea una entrega llave en mano con menor participación, ¡esta podría ser una excelente opción para usted!

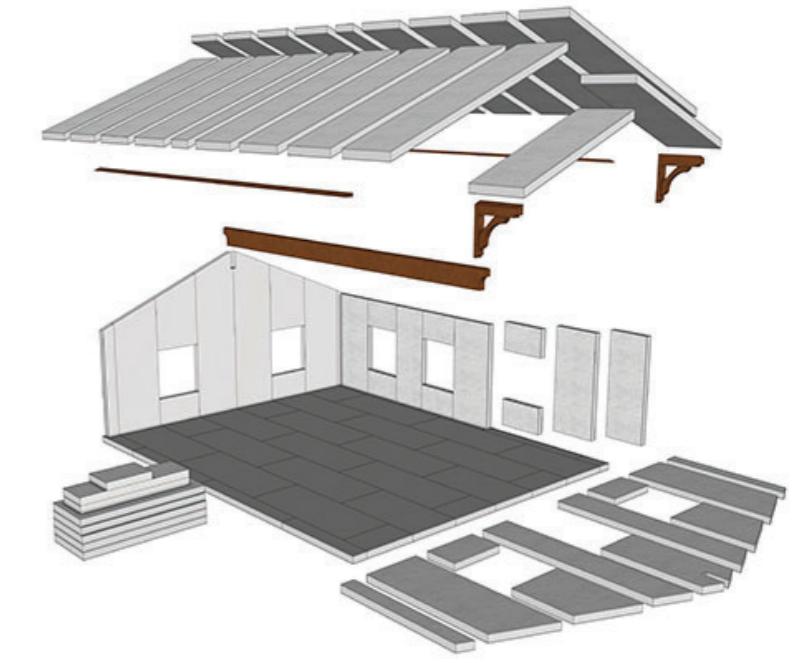
Consideraciones:

- Todavía puede trabajar con un arquitecto dentro de un equipo de Diseño- Construcción
- Tendrás menos control sobre quién está en tu equipo y sobre su rendimiento
- Asegúrate de que te sientes cómodo con TANTO el contratista como el profesional del diseño
- Usted será responsable de gestionar cambio y resolución de conflictos con el Contratista.
- No habrá ningún otro tercero que supervise el trabajo del Contratista.

VÍAS ALTERNATIVAS: PREFABRICADAS Y MODULARES

Prefabricación:

- Los componentes se fabrican en fábrica y se entregan en el sitio para su instalación.
- Componentes de fachada, estructurales componentes, casería, baños.
- Ejemplo (NO verificado por AIAPF):
<https://sweeney.com/simplus-systems>



Modular:

- Casas enteras o partes de casas se fabrican en fábrica y se instalan en el sitio.
- Muchas opciones para ADUs (Unidades de Vivienda Accesorias) o casas diminutas.
- Ejemplo: (NO verificado por AIAPF):
<https://hello.samara.com>



VÍAS ALTERNATIVAS: PREFABRICADAS Y MODULARES

Beneficios para los propietarios:

- Entrega rápida
- Facilidad de preparación del sitio
- Contrato con el fabricante
- Puede habilitar ADU primero para vivir
- Puede considerar para otras estructuras que no sean la residencia principal

Asegúrese de verificar a cualquier fabricante de viviendas con el que vaya a trabajar, ya que algunos aún son nuevos y no han sido probados. Si la personalización no es una prioridad alta, ¡esta podría ser una excelente opción para usted!

Consideraciones:

- Es posible que deba pagar un depósito grande por adelantado para estas opciones.
- Tendrás muchas menos oportunidades de personalización.
- Hay muchas empresas nuevas, asegúrese de que hayan completado los proyectos y pida referencias.
- La cimentación y los trabajos estructurales o de servicios clave probablemente aún deberán completarse para instalar estos elementos.
- Es posible que se produzcan retrasos en función de la entrega de confirmación de producción.
- Todavía tiene que obtener el permiso y aún se aplican restricciones de reconstrucción.

Por dónde empezar: Recursos y próximos pasos

POR DÓNDE EMPEZAR: RECURSOS

Obtener asesoramiento y orientación:

- Programa AIA Pregúntale a un Arquitecto
- Recursos de AIAPF para incendios forestales:

<https://www.aiapf.org/FOR-HOMEOWNERS>

***Registro para
“Pregúntele a un
Arquitecto” de
AIA:***



Recursos adicionales:

- Guía del consumidor de la Junta de Arquitectos de California: https://www.cab.ca.gov/docs/publications/consumers_guide.pdf

PRÓXIMOS EVENTOS

Preapproved Plans: A Headstart for Homeowners
VIRTUAL WORKSHOP
Saturday, May 3, 2025
10 a.m. - 12 p.m. Via Zoom



Rebuilding Together

Register Today!



lacounty.pw/rebuilding-homeowners-workshop

Join representatives from LA County, the Foothill Catalog and Sunset Mesa Collective for a community workshop on innovative rebuilding solutions for wildfire-impacted neighborhoods.

Learn how LA County's preapproved plans and streamlined permitting processes can help homeowners rebuild more efficiently, safely and affordably—while preserving the historic character of our neighborhoods and meeting modern codes.

For reasonable ADA and Title VI accommodations, interpreting services, and materials in other languages, please contact Public Works at (626) 940-7998. This service is free.



RETROALIMENTACIÓN: ENCUESTA

¡Por favor, háganos saber su opinión!

- [https://dpwlacounty.qualtrics.com/jfe/
form/SV_0I2IHqh2bgYmdqC](https://dpwlacounty.qualtrics.com/jfe/form/SV_0I2IHqh2bgYmdqC)

