

Manteniendo su Casa Histórica



Conservando el Legado de Los Ángeles

Manteniendo su casa histórica



<i>ÍNDICE DE MATERIAS</i>	<i>4</i>
<i>UTILIZANDO LA GUÍA</i>	<i>6</i>
<i>REVESTIMIENTO DE MADERA</i>	<i>8</i>
<i>ESTUCO Y ALBAÑILERÍA</i>	<i>10</i>
<i>PINTURA</i>	<i>12</i>
<i>VENTANAS</i>	<i>16</i>
<i>PUERTAS</i>	<i>18</i>
<i>TECHOS Y CHIMENEAS</i>	<i>20</i>
<i>PORCHES Y BALCONES</i>	<i>22</i>
<i>CERCAS Y REJAS</i>	<i>24</i>
<i>JARDINERÍA Y PAVIMENTO</i>	<i>26</i>
<i>ESTILOS ARQUITECTÓNICOS</i>	<i>28</i>
<i>INCENTIVOS RECURSOS HISTÓRICOS</i>	<i>30</i>



Reconocimientos

departamento de Planificación de La Ciudad
S. Gail Goldberg, Aicp, Directora
Ken Bernstein, Gerente, Oficina de Recursos Históricos
Shakeh Boghoskhanian, Diseñador de Gráficos II
Edgar García, Planificador de Conservación
Melinda Gejer, Aicp (Ex-Miembro del Personal), Asociada
del departamento de Planificación Municipal
Matthew Glesne, Asistente del departamento de Planificación Municipal
Megan Hunter*, Asociada del departamento de Planificación Municipal
Blake Kendrick*, Aicp, Asociado del departamento de Planificación Municipal
Louisa Ranick*, Diseñadora de Gráficos II
Michael Uhlenkott, Diseñador de Gráficos III

Apoyo proveído por parte de:
La comisión de servicios de construcción de la ciudad de los angeles
El organismo de reurbanización de la comunidad

*Persona principal del proyecto

Aunque muchas personas de afuera consideran a la ciudad de los ángeles como una metrópolis imponente, esta verdaderamente es una ciudad de comunidades. Existen vecindarios históricos extraordinariamente intactos en comunidades a través de toda la ciudad. La arquitectura histórica de los ángeles es uno de sus más importantes recursos. Esta guía ha sido diseñada para instruir a los propietarios, contratistas, y residentes en cómo mejor mantener y reparar una propiedad histórica para asegurar que sea conservada para otras generaciones.

La restauración (o “rehab”) significa el hacer los cambios necesarios para permitir que un edificio se pueda usar de nuevo, incorporando o reciclando la más cantidad posible de las materias originales y existentes del edificio.

Mucha gente cree que las casas viejas tienen demasiados problemas y que son difíciles de mantener. Pero no tiene que ser así si usted continúa con el mantenimiento para evitar problemas. Un mantenimiento de calidad mejora el valor de las propiedades, promueve el orgullo de la comunidad, y ahorra tiempo y dinero a la larga.

Esta guía incluye doce capítulos: revestimiento de madera, estuco y albañilería, pintura, ventanas, puertas, techos y chimeneas, porches y balcones, cercas y rejas, jardinería y pavimento, estilos arquitectónicos, incentivos, y recursos históricos. Los primeros nueve capítulos explican

lo que es históricamente adecuado (“hacer”) y lo que es inadecuado (“no hacer”), y ofrece consejos básicos sobre el mantenimiento las reparaciones sencillas. Los otros capítulos incluyen información general sobre la historia arquitectónica de los ángeles, estilos comúnmente vistos, incentivos de conservación, y contactos y recursos para la restauración histórica.

Aunque esta guía se desarrolló para ayudar a propietarios, contratistas, y residentes quienes viven en las zonas de preservación histórica de la ciudad (“hpoz” por sus siglas en inglés), donde muchos tipos de trabajos de restauración requieren la aprobación de la ciudad, también se puede utilizar por los propietarios que deseen mantener o restaurar cualquier edificio histórico.

Esta guía no necesariamente incluye todos los problemas que puedan resultar en proyectos de restauración de casas, pero sí se enfoca en algunos de los problemas más comunes.

Si usted tiene alguna otra pregunta o necesita más información, por favor visite nuestra página del internet <http://www.Preservation.Lacity.Org>



El revestimiento de madera, su escala, textura, y acabado son importantes para la apariencia y carácter de su edificio. La mayoría de revestimiento de madera en los ángulos o son tablas de chilla (tablas solapadas) o son tejas, y normalmente son hechas de abeto douglas o de secoya madura; estas maderas son más resistentes a las termitas. Se puede utilizar revestimiento vertical en algunos edificios. Asegúrese de primero conservar el revestimiento de madera antes de añadir materiales nuevos o de reemplazarlo.

Si



Los detalles decorativos de las tejas de madera han sido conservados, y resaltados por el uso de pintura.



Algunos edificios como éste tienen dos tipos de revestimiento, tablas solapadas en la parte inferior y tejas en la parte superior.

- Limpie el revestimiento de madera con regularidad.
- Pinte o tiñe el revestimiento de madera expuesto para protegerlo.
- Repare el revestimiento dañado "reemplazándolo" con materiales que le hacen juego al original.

No



Los ladrillos barnizados cambian la apariencia de esta casa con revestimiento de listones de madera.



El revestimiento añadido debajo de la ventana no hace juego con el revestimiento de tejas original.

- No cubra el revestimiento de madera o los detalles con vinilo, estuco, o algún otro material.
- No reemplace el revestimiento de madera con un revestimiento que no se parezca al original.

Consejos básicos sobre el revestimiento de madera

Puede que usted no tenga que reemplazar su revestimiento de madera. Trate de limpiarlo primero. Moho y muchas manchas pueden ser removidas usando un 25% de cloro en agua y una pequeña cantidad de detergente. Una capa nueva de pintura puede proteger su casa y mejorar la apariencia. A veces, los daños leves se pueden arreglar con epóxico o con una masilla similar.

CONSERVANDO EL REVESTIMIENTO

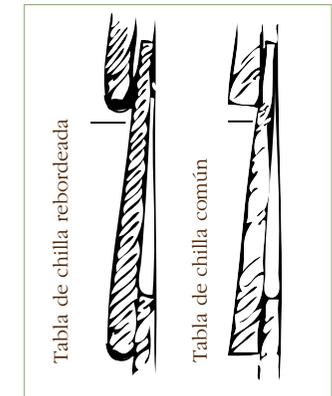
- Arregle las goteras en los canalones, chimeneas, techos, y ventanas. Las goteras de agua pueden llegar a dañar la madera y pueden atraer plagas, como por ejemplo, las termitas.
- Use calafateo y pintura para llenar los agujeros, las grietas, las ensambladuras, y las juntas para no dejar entrar el agua e insectos.
- Pinte para proteger el revestimiento de madera. Este puede durar mucho tiempo si se cuida adecuadamente.
- Trate la madera con pesticida para protegerla contra los insectos y hongos.

REPARAR/REEMPLAZAR EL REVESTIMIENTO

- determine si hay putrefacción seca empujando un clavo con la mano en el revestimiento. Si el clavo entra fácilmente, entonces hay putrefacción seca. La madera se tendrá que reemplazar.
- Salve la madera que no esté podrida.
- Reemplace el revestimiento de madera podrido colocando pedazos de materiales parecidos.
- Busque revestimiento en los almacenes de madera locales.

- Asegúrese de que los materiales de revestimiento sean del mismo tamaño, perfil, detallado, y acabado como el original.
- Use un tipo de madera diferente solamente cuando el material histórico no esté disponible. El nuevo material deberá parecerse igual que al original.
- Use clavos de aluminio o de acero inoxidable. Éstos no manchan el revestimiento ni se quiebran fácilmente.

Tipos comunes de tablas



PROBLEMAS COMUNES CON LOS REVESTIMIENTOS DE MADERA

Termitas de madera seca y subterráneas
Asegúrese de guardar cualquier producto de madera a 20 pies de su casa. Impida que el agua se recolecte alrededor de los cimientos. Selle todas las grietas y agujeros que estén alrededor de los cimientos. Mantenga una separación de una pulgada entre la tierra y las secciones de madera de su edificio.

La putrefacción seca es un hongo y se encuentra donde el agua no se vacía bien, como por ejemplo, sobre el alféizar de las ventanas y puertas. Procure reparar las goteras de agua pronto.

El estuco es yeso aplicado en dos o tres capas a un listón de ladrillos, de metal o de madera. Debido a que es duradero y cuesta menos que la cantera, el estuco se usó mucho al comienzo de 1890. En California, donde la arquitectura historicista de los estilos colonial español y misión se hizo popular, el estuco fue uno de los materiales de construcción más comúnmente. El estuco original nunca se colocó con pulverizador, sino que se aplicaba a mano.

La albañilería es la construcción de edificios con piedra, cantera, ladrillos, o bloques de cemento con mortero. Este tipo de construcción era menos común en los ángeles y normalmente se utilizaba para edificios más importantes como los de departamentos y edificios comerciales. Algunos estilos populares como el “tudor” y “craftsman” se construían con ladrillo o piedra. La ciudad de los ángeles también era famosa por usar piedra del río local para material de construcción.

Si



El estuco y obra de albañilería son importantes características de esta casa estilo “tudor.”

- Examine el estuco o la albañilería para ver si hay daños debido al agua. El evitar las goteras de agua puede proteger el estuco y la albañilería.
- Repare el estuco y la albañilería dañada antes de reemplazarlos.
- Sólo reemplace el estuco o la albañilería dañada colocando materiales nuevos que hagan juego con el material original.

No



El estuco fue texturizado sutilmente para añadir un interés visual.



El estuco texturizado con capas gruesas atrae mugre.

- No cubra el estuco original con otros materiales de construcción, como madera, ladrillo o piedra barnizada.
- No cambie la textura y acabado del estuco. El estuco nunca era de textura gruesa, sino que fue fratasado a mano.
- No pinte el ladrillo o la piedra que originalmente no estaba pintada.
- No limpie con arena (“sandblasting”) el ladrillo o piedra para quitar la tierra o pintura.



Las piedras en la base de las columnas no se debe de pintar.

Consejos básicos sobre el estuco

CONSERVANDO EL ESTUCO/LA ALBAÑILERÍA

La mejor manera de conservar el estuco o la albañilería histórica es con la prevención de goteras de agua. Revise si hay goteras de agua en el techo, la chimenea, ventanas, puertas, y en los cimientos. Las goteras de agua causan que los marcos de madera se pudran y que el estuco se afloje. También causan que el mortero se afloje y que los ladrillos o las piedras se caigan. Asegúrese de reparar las goteras de agua y de distanciar las escorrentías de agua lejos del edificio.

REPARACIÓN DEL ESTUCO

Asegúrese de que las paredes sean resistentes y que no tengan problemas estructurales. Lo mejor es contratar a un profesional cuando usted vea grandes grietas. Una mala reparación del estuco puede causar más daño.

- Conserve la más cantidad posible del estuco histórico.
- No use calafateo comercial para rellenar las grietas.
- Selle las grietas muy finas con una capa lechada clara (la capa final de la mezcla del estuco).
- Sólo mezcle la cantidad suficiente de estuco que se pueda usar en una hora y media a dos horas. No sobre mezcle el mortero del estuco.
- Moje la estructura subyacente y las tablillas.
- Mantenga húmedo o en la sombra el estuco mojado. Si el estuco se seca demasiado rápido, éste se partirá.
- No traslape la nueva pieza y el estuco viejo. Puede perder el aparejo.

REPARACIÓN DE LA ALBAÑILERÍA

Inspeccione el mortero entre los ladrillos o las piedras con regularidad. El mortero que se ha desgastado de la fachada a una profundidad de ¼ de pulgada o que tiene muchas grietas verticales probablemente debe ser reemplazado. El remover mortero dañado y el reemplazarlo con uno compatible se le llama “re-pointing.” Puede que usted tenga que contratar a un profesional para que le haga el trabajo. La mezcla de mortero debe de estar justamente exacta o dañará el ladrillo o la piedra. Solamente vuelva a rasear las áreas que lo necesitan. Nunca tire las piedras o los ladrillos que no estén quebrados.

LIMPIEZA DEL ESTUCO

Mezcle dos galones de agua caliente, un chorrito de jabón de trastes, una taza de “washing soda,” y una taza de bórax. Use una maquina para lavado con presión baja para mojar la casa. Puede usar una manguera de jardín común con pulverizador de presión. Asegúrese de enjuagar bien.

LIMPIEZA DE LA ALBAÑILERÍA

Sólo limpie la albañilería cuando de veras esté sucia porque el limpiarla puede causar daño. Utilice una maquina de lavado con presión baja a mediana para remover la tierra sin que dañe el ladrillo o la piedra. Para las manchas más resistentes pida un detergente no iónico en una ferretería. Añade el detergente al agua y utilice un cepillo suave para limpiar y luego enjuague.

La pintura para el exterior se usaba y aún se usa para proteger el revestimiento de madera, las ventanas, y los marcos contra el daño causado por el agua y para que resalten las características arquitectónicas del edificio. El color de la pintura original era un reflejo de un periodo de tiempo en particular y de un estilo arquitectónico. Por ejemplo, la mayoría de los edificios de estilo colonial americano después de la segunda guerra mundial fueron pintados de blanco. Aunque muchos de los distritos históricos no requieren el uso de ciertos colores, su edificio se verá mejor si utiliza colores que son compatibles con el estilo de esa época.

Si



Los colores de tonos terrenales complementan esta puerta teñida estilo "craftsman," y la albañilería de piedra caliza y de ladrillo.



El uso de cuatro colores de pinturas y los tonos más oscuros resaltan los detalles de esta casa estilo "queen anne."

- Limpie con regularidad y conserve la pintura en buen estado.
- Pinte en tres colores la parte principal, las orillas, y los marcos de las ventanas y los detalles estructurales.
- Use pintura de buena calidad porque durará más tiempo.
- Tiñe la madera que no está pintada.

PROGRAMA DE REDUCCIÓN DE RIESGO DEL PLOMO
El departamento de viviendas de la ciudad ofrece dinero para pintar edificios que puedan contener pintura con plomo. Llame al (213) 808-8935

No



La pintura brillante y fuerte abrumba esta casa pequeña.



Los detalles decorativos pintados todo de blanco no son visibles. Si se pinta con dos o más colores, entonces las características de la casa resaltarán.

- No utilice colores fuertes y pintura brillante para la parte principal de la casa.
- No pinte sobre los detalles decorativos, el yeso, el ladrillo o piedra que nunca fue originalmente pintada.
- No pinte todo el edificio en un sólo color.

EL COMPRAR PINTURA

Compre pintura de la mejor calidad que usted pueda pagar; cubre mejor y dura más tiempo. Muchas compañías de pintura, como sherwin-williams o bejamin moore, tienen catálogos con colores de pintura histórica. La mayoría de las tiendas que venden pintura o las ferreterías pueden mezclar la pintura para que le de parecido a los colores del catálogo.

Consejos básicos sobre la pintura

A veces no es necesario volver a pintar. Si la pintura está sucia, trate de limpiarla primero. Las manchas de humedad se pueden limpiar con un producto de limpieza casero. Recuerde que muchos de los edificios construidos antes del año 1978 contienen pintura con plomo. El remover la pintura con plomo puede ser peligroso y puede dañar la carpintería. Considere contratar a un pintor profesional.

SI LO HACE USTED

Pintura agrietada:

- Lea un folleto sobre como pintar cuidadosamente donde hay plomo.
- No quite mucha pintura. No raspe seco ni use lija.
- Cúbrase enteramente el cuerpo incluyendo las manos, ojos, nariz, y boca.
- Moje la pintura primero, y luego suavemente raspe con la mano o con una lija.
- Sólo quite la primera capa.
- Selle la pintura agrietada al pintar sobre ella.

Mejorando la apariencia de su edificio:

- No pinte toda la casa en su totalidad. Trate de limpiar la pintura primero y luego sólo cambie el color de los marcos.

CONTRATANDO A UN PINTOR

Un pintor profesional puede ahorrarle tiempo y dinero. Cuando se pinta bien una casa, la pintura dura mucho más tiempo. Además, un pintor profesional deberá saber como quitar con toda seguridad la pintura de plomo.

Contrate a un pintor quien:

1. Tenga licencia
2. Tenga experiencia con pintura de plomo
3. Haya sido recomendado por alguien en quien usted confía

COLOR DE PINTURA Y ESTILO DEL EDIFICIO

Victoriana (1880-1900)

El uso de pintura y color es una característica importante de una casa de la época victoriana. Las casas victorianas típicamente se pintaban con cuatro o más colores. Los detalles decorativos se pintaban de un color más oscuro o claro al color principal. Use al menos pinturas de tres colores.

"Craftsman" (1895-1925)

A veces conocidas como "arts and crafts," este estilo tenía la intención de armonizarse con la naturaleza. Pinte su casa estilo "craftsman" con colores neutrales de tonos terrenales como cafés, rojo-cafés, verdes, y grises.

Estilo colonial español (1895-1940)

Un techo de teja y un estuco de color claro son características importantes de este estilo. El estuco no se debe pintar, pero puede ser coloreado por medio de la mezcla de estuco. Considere teñir las ventanas y puertas o pinte los marcos de color teja, café o gris.

Estilo colonial americano (1880-presente)

Diferente a los colores terrenales del estilo "craftsman", los edificios de estilo colonial americano típicamente se pintaban en colores claros como lo son el amarillo, blanco, castaño, azul pálido o gris. Pinte puertas y las contraventanas en colores oscuros para que resalten.

Estilo "tudor" (1905 al 1940)

Los edificios estilo tudor fueron diseñados con techos considerablemente inclinados y una mezcla de estuco, ladrillo, o piedra sin pintar. debido a la variedad de materiales usados, el estilo tudor deberá limitar la gama de colores. Pinte de café oscuro (casi negro) el marco y use colores más claros como el castaño o color crema para el estuco de la parte principal de la casa.

La mayoría de las ventanas históricas en los ángeles son de marco de madera, ventanas que permiten iluminación natural ya que están diseñadas con múltiples paneles de vidrio separados por divisores de madera. Típicamente, estas ventanas son de guillotina, fijas, o abisagradas. Ambas partes de una ventana de guillotina doble se deslizan verticalmente. Las ventanas abisagradas giran hacia el exterior o interior de la pared. En algunas áreas se puede encontrar ventanas con bisagras de marco de metal o ventanas fijas diseñadas para permitir la luz natural. Estas ventanas pueden ser ventanas sencillas de un panel, tener configuraciones especiales o vitrales.

Si



El marco y las ventanas de guillotina que están diseñadas para permitir luz natural son funcionales y decorativas.



Estas ventanas de bisagras de madera tienen rejas finas y delicadas y están instaladas hacia dentro del hueco.

- Conserve las ventanas históricas incluyendo el marco y la quincallería de las ventanas.
- Repare ventanas históricas en vez de reemplazarlas. Normalmente cuesta menos reparar las ventanas que reemplazarlas.
- Asegure que las ventanas reemplazadas hagan juego con las ventanas originales en cuanto al tamaño, diseño, y material.
- Busque una ventana parecida en las tiendas de objetos usados o en las compañías de materiales de construcción. Quizá tenga que mandar a hacer una ventana como la que va a reemplazar.

No



La abertura abovedada original ha sido tapada con la instalación de un acondicionador de aire y con ventanas más pequeñas.



La ventana tintada salediza no es compatible con el estilo colonial español de la casa.

- No tape o cambie las aberturas de las ventanas históricas.
- No añada ventanas nuevas a la fachada del edificio especialmente en la fachada.
- No ponga una ventana nueva que se vea diferente a las originales. No ponga rejas de seguridad en las ventanas que dan a la calle.
- No instale aire acondicionado en las ventanas que dan a la calle.

Consejos básicos sobre ventanas.

Contrario a las ventanas nuevas, la mayoría de las ventanas históricas se pueden arreglar y conservar fácilmente.

CONSERVACIÓN DE LAS VENTANAS DE MADERA

Las ventanas de madera son duraderas y son fáciles de mantener. Normalmente, las ventanas de madera se pegan debido a un exceso de tierra y de pintura. Limpie sus ventanas con regularidad. Usted puede remover el exceso o la pintura que se está descascarando (ver la guía de pintar) y retocarla con más pintura. Siempre asegúrese de que sus ventanas estén pintadas o teñidas. La madera expuesta es propensa al daño causado por el agua. Ponga aceite en las bisagras, ensambladuras, y las manivelas (el mecanismo que se usa para abrir y cerrar la ventana), y ajuste los tornillos de las bisagras de las ventanas de la misma.

CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN

DE VENTANAS CON VITRAL

Con vidrio guarnecido de plomo o de marco de acero. Una limpieza general puede renovar la apariencia de las ventanas con vitral, con vidrio guarnecido de plomo, y de marco de acero. Utilice agua antes de usar productos de limpieza. Si el agua no lo limpia, trate de usar un detergente no iónico. Busque este tipo de detergente en una ferretería local. Para las manchas difíciles de remover, trate de usar agua mineral o alcohol. Procure enjuagar con agua estas químicas.

Consulte con un profesional antes de tratar de reparar ventanas con vidrio vitral, con vidrio guarnecido de plomo o con marcos de acero. Estas ventanas

son delicadas y se pueden quebrar fácilmente. Es común que las ventanas puedan combarse o tener grietas leves y probablemente no necesitan reparación. Pero las grietas y quebraduras grandes (más de una pulgada y media) tendrán que arreglarse. Mientras que algunas reparaciones sencillas pueden hacerse directamente, las reparaciones mayores requieren que se quite la ventana.

TIPOS DE VENTANA



Ventana abisagrada



Vidrio con guarnecido de plomo



"True divided light"



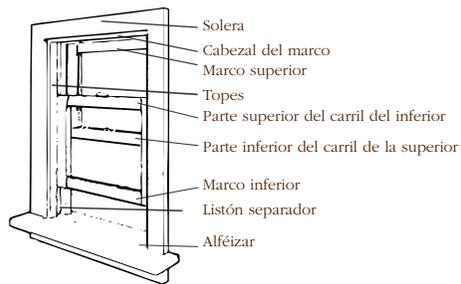
"Fanlight"

ENERGÍA EFICIENTE

Mucha gente reemplaza sus ventanas históricas porque piensan que no son de energía eficiente. Embarguen realidad, casi todo el aire acondicionado se escapa por las paredes y el techo. Tratamiento de aislamiento térmico entre las paredes y en el ático le pueda ahorrar en los gastos de energía. Se puede colocar un burlete o instalar contraventanas. Si tira las ventanas históricas probablemente terminarán en un basurero y esto es peor para el medioambiente.

REPARACIÓN DE VENTANAS DE MADERA

LAS PARTES DE UNA VENTANA DE GUILLOTINA DOBLE



Arreglo de vidrio quebrado

Los vidrios quebrados vienen siendo uno de los problemas más comunes. Con un poco de paciencia, usted mismo podrá repararlas. El vidrio de las ventanas es sostenido por los puntos de presión (pequeños cierres de metal separados por 6 a 8 pulgadas de distancia) del marco (ver el diagrama) y por la masilla.

- Paso 1:** quite la ventana de la abertura. Para una ventana de guillotina doble, quite los topes de la ventana de la parte inferior del marco, y el listón separador de la parte superior del marco.
- Paso 2:** cuidadosamente afloje la masilla contra la madera con un raspador de pintura o con una espátula para enmasillar. Quite la masilla vieja.
- Paso 3:** afloje los puntos de presión y quítelos.
- Paso 4:** cuidadosamente quite el vidrio roto.
- Paso 5:** utilice una lija para quitar cualquier residuo de masilla o de pintura. Pinte la madera expuesta con una imprimación.
- Paso 6:** después de que se haya secado la imprimación, aplique una capa fina de masilla como de una octava de

pulgada en la ranura entre los marcos.

Paso 7: instale el vidrio y presiónelo firmemente contra la masilla. Inserte los puntos de presión empezando en unas cuantas pulgadas de cada esquina, y coloque los puntos de presión cada 6 a 8 pulgadas.

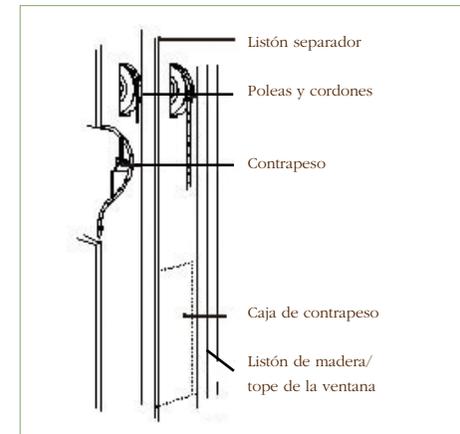
Paso 8: aplique la masilla final usando una espátula para enmasillar haciendo una raya recta. Quite la masilla de exceso.

Paso 9: una vez que se haya secado la masilla, selle las juntas entre el vidrio y la masilla con pintura.

Arreglo del cordón del marco de una ventana de guillotina doble

La razón por la cual su ventana de guillotina doble no se desliza con facilidad es porque el cordón del marco está roto. Toma más tiempo sel arreglar un vidrio roto, pero usted mismo lo puede reparar.

- Paso 1:** utilice una espátula para enmasillar o un cuchillo universal para quitar el tope de la ventana. Trabaje de abajo hacia arriba.
- Paso 2:** quite el cordón inferior del marco.
- Paso 3:** busque un panel de madera o de metal en la parte inferior del marco, llamada ranura. Quite el panel para ver la caja de contrapeso.
- Paso 4:** si el cordón del marco superior está roto, usted también deberá de quitar el listón separador y sacar la ventana. Si el cordón del marco superior no está roto, suba la ventana y sosténgala con un palo.
- Paso 5:** amarre bramante a un contrapeso de una caña de pescar e insértela encima de la polea y adentro del marco de la ventana hasta que el contrapeso esté visible en la ranura.



Paso 6: amarre la punta de un bramante al nuevo cordón y luego jale el contrapeso de la caña de pescar hasta que pueda ver el cordón del marco en la ranura.

Paso 7: amarre el nuevo cordón alrededor del contrapeso. Jale el nuevo cordón hasta que el contrapeso esté dentro del marco y que no se pueda mover más.

Paso 8: apoye la ventana inferior sobre el alféizar y corte el cordón tres pulgadas más allá del agujero en el marco lateral de la ventana. Anude el cordón del marco y colóquelo dentro del agujero que está en el marco de la ventana. (Repita estos pasos cuantas veces sea necesario para reparar las partes inferior y superior del marco).

Paso 9: coloque de nuevo en su lugar los marcos de la ventana y asegúrese que ésta se desliza correctamente.

Paso 10: reemplace los paneles sobre las ranuras y todas las molduras alrededor de la ventana.

¿QUÉ ES EL TÍTULO 24?

El título 24 requiere que las nuevas ventanas cumplan con ciertas normas de energía eficiente. Aunque el título 24 no requiere ventanas de doble cristal, es difícil satisfacer las normas sin dichas ventanas. Los edificios que son monumentos culturales históricos o que se encuentran en un distrito histórico puede que usen el código de edificios históricos de California para evitar el título 24. Sin embargo, la mejor manera de evitar el título 24 es conservando sus ventanas originales.

REJAS DE SEGURIDAD

Antes de instalar rejas de seguridad, considere otras maneras para mejorar la seguridad a través de la instalación de una alarma antirrobo. Si usted decide instalar rejas de seguridad, instálelas en las ventanas laterales y traseras de la casa. Estos son los lugares más probables por dónde ocurriría un allanamiento de morada. Encaje las rejas de seguridad a la forma de sus ventanas y emparéjelas con los medio tirantes y con la parteluz (el patrón de parrilla) de las ventanas. Pinte las rejas de seguridad de color oscuro o combínelo con el color del marco de la ventana.



La **puerta principal** es una de las características arquitectónicas más importante de un edificio, típicamente recalcada por su ubicación central y sus alrededores decorativos, luces laterales o montantes. Ya que es difícil encontrar puertas en almacenes o tiendas que sean iguales a las puertas históricas, éstas frecuentemente se tienen que mandar a hacer si es que se tienen que reemplazar. El conservar las puertas históricas tiene buen sentido económico. La mayoría de los problemas, como las corrientes de aire y si la puerta se atasca, son fáciles de reparar al aplicar un burlete o lijando la parte inferior de la puerta.

Si



Esta puerta ancha con vidrios cuadrados y ventanas laterales es típica de la arquitectura "craftsman."



Esta puerta angosta con la ventana montante es común de la arquitectura de la época victoriana.

- Conserve la abertura y la puerta histórica.
- Consiga una puerta nueva que le haga juego a la original y al estilo de su edificio.
- deje las piezas de ensamblaje originales, incluyendo las bisagras, las aldabas, los picaportes, y las chapas.
- Consiga las piezas de ensamblaje nuevas que le hagan juego a la original, si es que tiene que reemplazarla.

No



La abertura de esta puerta ha sido cambiada para instalar puertas dobles.



La abertura de la puerta central ha sido tapada y una puerta nueva ha sido instalada descentrada.

- No tape o cambie el tamaño de la abertura de una puerta histórica.
- No reemplace una puerta histórica con una puerta de tienda or almacén, especialmente si viene en un estilo diferente.
- No instale una puerta metálica de seguridad a través de la cual no se pueda ver la puerta original

Consejos básicos sobre las puertas

CONSERVACIÓN DE LAS PUERTAS

- La acumulación de pintura impide que las puertas se cierren bien. Quite la pintura de exceso con una "heat gun", un raspador, o con un diluyente de pintura. Tenga cuidado de no rayar la superficie de la madera.
- Los tornillos flojos también pueden causar que la puerta se pegue. Abra la puerta parcialmente, y luego jale la puerta para tras y adelante para ver si las bisagras están aflojadas. Si las bisagras se mueven, es que están flojas. Apriete los tornillos contra las bisagras. Algunas veces, las bisagras están desgastadas o dobladas y se deben reemplazar.

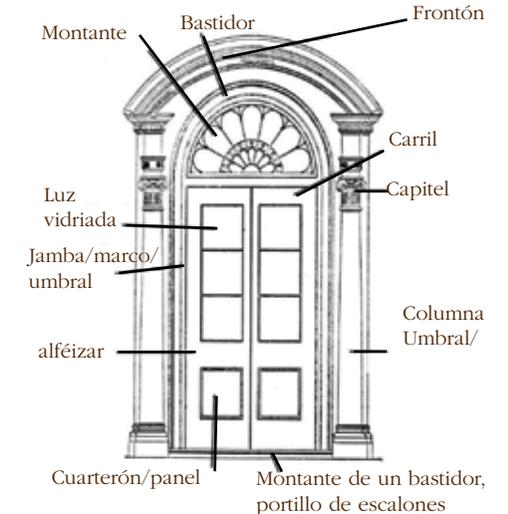
REPARACIÓN DE LAS PUERTAS

- Las ensambladuras abiertas pueden agrandar su puerta por lo tanto no cerrará. Las puertas son hechas de montantes (tablas verticales), barras (tablas horizontales), y de paneles. Las espigas son piezas de madera salientes que conectan las barras y montantes. Las espigas se quedan en su lugar con el pegamento. Cuando el pegamento se desgasta, las espigas se mueven. Esto causa un espacio entre los montantes y las barras. Usted puede tratar de agregar pegamento de madera para arreglarlo, pero quizás sea mejor contratar a un carpintero.
- El cortar la puerta deberá de ser la última solución. Recorte la puerta de la parte inferior. Pueda que se necesite una herramienta especial, como una sierra circular. Utilice un papel de lija ligero para refinar la orilla cortada de la puerta. Luego, aplique una capa clara de acabado de pintura a la orilla para que no absorbe el agua.

REEMPLAZO DE LAS PUERTAS

Siempre es mejor reparar su puerta en vez de reemplazarla. Si usted tiene que reemplazar su puerta, escoja una puerta que le haga juego al tamaño, detalle y estilo original. Las puertas de madera pintadas deben de complementar el color de pintura existente del exterior. Utilice pintura e imprimación de buena calidad para que la puerta no se astille. Muchas puertas fueron originalmente teñidas. Esto es cierto en muchas de las residencias de estilo "craftsman." Es mejor no pintar una puerta que fue teñida originalmente.

PARTES DE UNA PUERTA



PROBLEMAS COMUNES CON PUERTAS

- Exceso de pintura
- Ensambladuras abiertas
- Tornillos flojos
- Daño debido al agua o la humedad
- Termitas

El material y la forma de los techos se identifican frecuentemente con ciertos estilo arquitectónicos. Un techo de tejas de barro es una característica importante en las residencias del estilo colonial español. Un tejado de dos aguas largo y bajo es común en las residencia de estilo “craftsman.” Un cambio de la forma del techo puede desintegrar amontonamiento o puede recalcar el estilo de un edificio. Los detalles de un techo histórico incluyen buhardilla, conducto de ventilación, aleros, canalones y bajantes de agua pluviales.

Muchas de las chimeneas en los angeles han sido destruidas a través de los años, principalmente debido al daño causado por los terremotos. Aunque las primeras chimeneas se hicieron con el propósito de función, las chimeneas populares de estilo “tudor” e inglés eran una característica decorativa importante. Cuando sea posible conserve su chimenea original. Si tiene que volver a construir su chimenea asegúrese de darle un parecido fiel a la forma original y a los detalles.

Si



Este gran tejado de dos aguas con cabios y detalles con aleros verticales, clasifica esta casa como “craftsman.”



Las varias formas de techo, incluyendo una torre redonda, diferencia esta casa a otras.

- Conserve la forma original del techo y los detalles del techo como lo son los aleros y canalones.
- Utilice materiales para reemplazar el techo que conjuguen con el original.
- Conserve la chimenea primero. Si se tiene que reconstruir, asegúrese que le dé un parecido fiel.

No



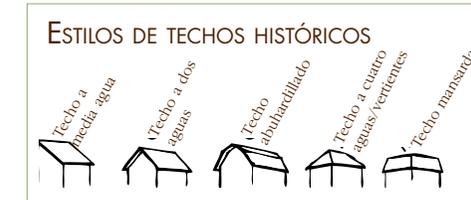
Parte del techo original de las tejas de barro ha sido cambiado a tejas de asfalto.



La chimenea modificada le quita la atención a esta casa estilo “craftsman.”

- No cambie la forma original del techo.
- No añada o quite buhardillas de las áreas visibles del techo.
- No coloque antenas parabólicas, antenas, y tragaluces que estén visibles desde la calle.
- No cambie el material original del techo. Por ejemplo, no cambie el techo de tejas de asfalto por un techo de tejas de barro.

Consejos básicos sobre techos y chimeneas



CONSERVANDO EL TECHO

Inspeccione el techo por lo menos dos veces al año. Se tienen que limpiar los canalones y bajantes de aguas pluviales para que el agua no se acumule y dañe el techo. Recuerde de revisar el tapajuntas para el desgaste.

PREPARACIÓN PARA VOLVER A TECHAR

Antes de empezar a trabajar en el techo, tome fotografías del área donde se llevará a cabo el trabajo. Si alguna pieza se tiene que quitar para hacer el trabajo, como los canalones o las fajas horizontales, las fotos le ayudarán a saber dónde volver a ponerlos en su lugar.

ESCOGER LOS MATERIALES PARA TECHAR

Utilice materiales de buena calidad. Puede que cuesten más para instalar, pero costarán menos a la larga. Los materiales para techar usados más comúnmente en los ángeles son de asfalto, “composite shingle,” y teja de barro.



LA CHIMENEA

El agua puede causar daño al estuco o al mortero entre los ladrillos de la chimenea. Para evitar que esto ocurra, repare los goteros de agua, especialmente alrededor del tapajuntas de la chimenea. Las chimeneas históricas que sufrieron daño durante un terremoto pueden ser reforzadas. Si la chimenea tiene que volver a construirse, tome una fotografía para mostrar cómo se veía originalmente. Guarde el ladrillo o la piedra de una chimenea de albañilería. El ladrillo original se puede instalar de nuevo. Las normas de la ciudad requieren que se instale un amortiguador de chispas. Utilice un amortiguador de chispas sutil con acabado de polvo negro.

CONTRATANDO A UN CONTRATISTA

Es importante comunicarse con un contratista profesional y con licencia quien está familiarizado con techos históricos. El contratista deberá inspeccionar la condición del techo para ver si se puede reparar. Pregunte si los materiales históricos, tal como las tejas de barro se pueden volver a usar. Consiga estimados de al menos tres personas antes de contratar a alguien para que le haga el trabajo.

Los porches y balcones históricos, sus diseños, escalas, y detalles, son diferentes según la arquitectura del edificio. Los porches de la época victoriana frecuentemente tenían mucho detalle decorativo y una apariencia delicada y exquisita. Los patios del estilo “craftsman” frecuentemente tenían menos detalles, que se extendían a lo largo del edificio y eran apoyadas por grandes columnas. En comparación, los otros estilos como el colonial español e inglés puede que en vez de tener un porche, tengan una pequeña estructura sobre la puerta de enfrente. Muchos edificios de estilo mediterráneo o monterrey tampoco tenían porches. En su lugar, ponían al frente fachadas de balcones o balconcillos (balcones decorativos que eran demasiado pequeños para usarse) que era uno de los elementos principales de este estilo.

Si



Este patio de la época victoriana “queen anne” tiene detalles interesantes e intrincados.



El balcón es característico a las casas del estilo “monterrey.”

- Repare los patios y balcones reforzando primero los materiales históricos.
- Reemplace los elementos dañados del patio y el balcón con elementos nuevos que hagan juego con el diseño y el material original.
- Haga juego al tamaño, la escala, y el estilo de la casa cuando añade un nuevo porche o balcón.

No



El porche “craftsman” original se ha encerrado inadecuadamente.



El balcón del segundo piso se cambió y se tapó con materiales que no son compatibles.

- No encierre su porche o balcón con paredes sólidas, especialmente en la parte de enfrente. Puede que sea adecuado colocar ventanas alrededor de un balcón o patio que se puedan quitar fácilmente si los detalles originales se conservan.
- No quite los detalles decorativos del porche o del balcón tal como las columnas, verjas, y soportes.

Consejos básicos sobre los porches y balcones

CONSERVANDO Y REPARANDO PORCHES Y BALCONES

Los porches y balcones se deben conservar. Se deben proteger los elementos de la albañilería de los porches o balcones de madera y metal limpiándolos, quitándoles la tierra, el óxido, y la pintura, y volver a pintarlos cuando sea necesario. Cuando limpie el porche o el balcón, mire si hay termitas, putrefacción seca, o algún otro daño al porche o del balcón. Si usted encuentra deterioro en el patio o en el balcón, repare lo que pueda. Solamente reemplace esas partes si es absolutamente necesario. Las piezas que reemplace deberán hacerle juego a los materiales originales del porche o del balcón.

REEMPLAZANDO UN PORCHE O BALCON QUE FALTA

- Si usted cree que su edificio tenía un porche o un balcón y usted quiere reemplazarlo:
- Busque fotos antiguas de su edificio.
- Mire otros edificios en su vecindario que sean parecidos a su edificio. Utilice como ejemplo el porche o el balcón de un edificio parecido para tener una idea de cómo su nuevo porche o balcón debería verse.
- Con cuidado quite la pintura donde su porche o balcón se encontraba. A veces se puede encontrar una huella dónde el porche o balcón se encontraba adjunto a la casa. Usted puede usar estas marcas como guía para el nuevo porche o balcón.
- Utilice materiales que se usaban frecuentemente durante el tiempo cuando se construyó la casa.

ESTILOS DE PATIOS



“Craftsman”



Victoriana



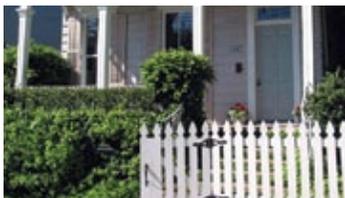
Colonial americano

LOS BENEFICIOS DE UN PORCHE

Los porches frecuentemente se diseñaban para ahorrar energía, dando sombra al lado sur y oeste de la casa. El tener un porche puede ayudarle a rebajar sus cobros de energía. Los porches también dan espacio habitable al aire libre.

Las cercas y rejas por lo general no se instalaban en el patio delantero. Si existía una cerca histórica en el patio delantero, se usaba para definir el perímetro del patio y no por razones de seguridad. En algunas comunidades de los angeles con patios no nivelados, se solía construir muros de contención hechos de hormigón o de piedra de río. Hoy en día, la mayoría de las cercas y rejas se instalan para proteger la propiedad. Ya que el instalar una cerca puede dañar el carácter histórico de su propiedad, se deben primero considerar otras opciones de seguridad.

Si



La cerca de estacas es adecuada para esta casa del periodo victoriano/“queen anne.”



Una reja sencilla hará que su edificio resalte en vez de que resalte la cerca.

- Trate de instalar jardinería o vegetación en vez de poner una cerca.
- Mantenga las cercas, veredas, y las escaleras históricas.
- Asegúrese de que el estilo de la cerca le haga juego con el edificio.
- Escoja cercas nuevas que son sencillas y que están hechas de hierro forjado transparente.
- Pinte la cerca de hierro forjado con color verde oscuro, café oscuro o negro.

No



La cerca de piedra y de hierro forjado es demasiada decorativa y moderna para esta casa “craftsman.”



Esta cerca sólida con vegetación alta no deja ver la casa histórica detrás.

- No añada una cerca en frente de su edificio si nunca ha tenido una.
- No reemplace una cerca histórica con algo que se vea diferente.
- No construya una cerca que no le haga juego a su edificio.

Consejos básicos sobre el cercado

Las cercas de los patios delanteros no son adecuadas para los terrenos que estaban originalmente abiertos. Utilice setos, arbustos, y árboles para una obstrucción visual más atractiva. En lugar de encerrar todo el patio para privacidad, distinga un área de descanso en el patio. Si se añade una cerca o reja al patio delantero, asegúrese de que sea transparente y que no impida la vista del edificio.

Algunos estilos de cercas o rejas no se deben instalar en el patio delantero. Estos incluyen paredes de hormigón, alambradas, y cercas estilo rancho o corral. Las rejas de hierro con ladrillo o piedra puede que no se vean bien en terrenos pequeños, pero se pueden considerar para terrenos más grandes.

ESTILOS DE CERCAS

Cerca estacada—las cercas estacadas de madera se usaban en los estilos de casas colonial americano, victorianas, o “craftsman.”

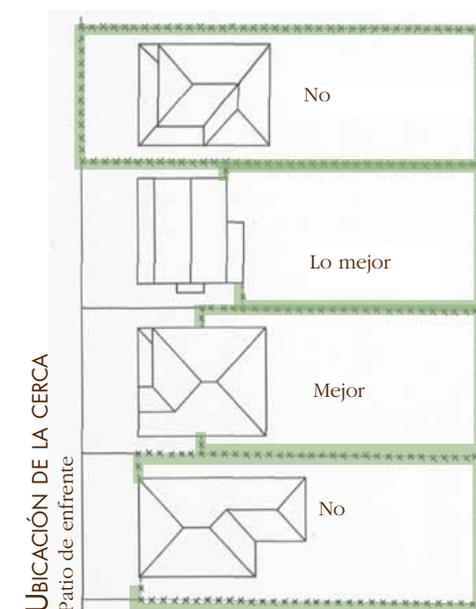
Hierro forjado—los vallados sencillos de color oscuro de hierro forjado se usaban con los estilos de casa del periodo historicista, “craftsman,” y a veces del estilo victoriano.

TIPOS DE VALLAS DE HIERRO FORJADO



REQUISITOS DE LOS CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN

Las cercas de los patios delanteros deben de medir menos de 42 pulgadas de altura. Si la cerca mide más que esta altura, usted tendrá que solicitar un permiso para una “fence height variance” del departamento del planificación municipal además de cualquier revisión por el hpoz. Si tiene alguna pregunta sobre la altura de las cercas y el código de zonificación, comuníquese con el departamento de construcción y seguridad al (888) 524-2845.



Problemas con las cercas
 Muchas personas construyen cercas por cuestiones de seguridad. Una cerca puede que le haga sentirse encerrado y haga que su patio se vea pequeño. Las cercas pueden costar mucho para construirse y conservarse. Una cerca alta puede disminuir la luz y la brisa que entra a su casa. Si usted siente que necesita una valla por razones de seguridad, considere primero asegurar los patios traseros y laterales.

“Hardscape” son la parte no-viviente de la jardinería, como lo es el hormigón, el ladrillo o la piedra. La jardinería viva consiste en las plantas, los árboles, y el césped (“soft landscape”). En los ángeles, los patios delanteros típicamente tenían césped y un camino o pasadizo que iba de la banqueta a la puerta de enfrente. La entrada para los vehículos pasaba por el lado lateral de la residencia hacia una cochera trasera separada de la residencia. Todos estos elementos son importantes para el carácter histórico de los edificios y los vecindarios.

Si



Los escalones construidos en la esquina dan un camino a la puerta sin competir visualmente con la casa.



La posición del hogar y la jardinería realzan la calidad arquitectónica de esta casa.

- Conserve los árboles y setos maduros o reemplácelos con plantas parecidas.
- Conserve el anivelado natural de la propiedad.
- Si su propiedad tiene un césped delantero, consérvelo o reemplácelo con otro tipo de jardinería como plantas tolerantes a la sequía.
- Reemplace los caminos, pasadizos o escalones históricos dañados con algo parecido a los mismos.

No



El pavimento de piedra realiza el vehículo estacionado en vez de la casa.



El patio delantero pavimentado y las rejas altas le da a esta propiedad histórica una apariencia áspera y desagradable.

- No ponga pavimento sobre el patio delantero.
- No ensanche los pasadizos y cocheras.
- No utilice materiales de color para los pasadizos y las entradas de los vehículos. Utilice, en su lugar, hormigón neutro.

Consejos básicos sobre la jardinería y pavimento

REDUCCIÓN DE LA PAVIMENTACIÓN

La ciudad de los angeles no permite que los vehículos sean estacionados sobre los patios delanteros. Recuerde que cuando pone pavimento en su patio, usted aumenta la escorrentía de agua. Esto puede resultar en problemas de drenaje y de inundaciones. También puede añadir a la escorrentía del agua pluvial y contaminar las fuentes de agua y del océano. Si usted quiere construir un estacionamiento en la parte trasera de su casa, considere el uso de materiales absorbentes como lo es la grava. Otra opción sería usar “grasscrete” (un material alternativo “verde/pro ecológico” en vez del hormigón estándar que se utiliza para las superficies de los estacionamientos). Los vehículos pueden pasar sobre “grasscrete” sin dañarlo, y su apariencia es igual al césped natural. Una entrada de vehículos estilo “hollywood” también puede disminuir la pavimentación de una entrada de vehículos y mejorar el desagüe.

MEJORANDO EL ACCESO

Usted puede mejorar el acceso a su propiedad para las personas de la tercera edad y para los discapacitados. Primero, trate de reparar el pavimento irregular y añada un pasamanos sencillo a las escaleras. En lugar de poner pavimento en todo el patio delantero, añada un pasadizo desde la cochera hasta la puerta de enfrente.

También se pueden instalar rampas provisionales. Las rampas provisionales cuestan menos y son fáciles de quitar cuando ya no se necesiten.

REDUCCIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL PATIO

Diseñe un jardín de plantas nativas para conservar agua y disminuir el mantenimiento del jardín. Muchas tiendas de productos de jardinería venden plantas nativas de california. Asegúrese en escoger plantas según la tierra, la cantidad de sol, y qué tan seguido se tienen que regar. Plante las plantas de acuerdo al tamaño. Ponga las plantas más bajas al frente y las plantas más altas atrás. Los grupos de plantas nativas más comunes son la: salvia, madre selva, manzanita, lilas, ceanothus, uva espinosa, grosella, el roble, y el alforfón.



Entrada para los vehículos estilo “hollywood”



LOS PROBLEMAS CON PAVIMENTANDO UN PATIO DELANTERO

Muchas personas pavimentan el patio para reducir el trabajo jardinero o para aumentar el espacio del estacionamiento. Esto puede causar problemas de desagüe y de inundación. Para disminuir las inundaciones, plante árboles y vegetación natural. Los árboles también proporcionan sombra a su propiedad. Esto puede ayudar a reducir su cobro de energía. Para más información acerca del programa gratuito de árboles de sombra, comuníquese con el departamento de agua y energía (dwp) al (213) 367-0668.

ÉPOCA VICTORIANA

(1860-1910)

La arquitectura victoriana fue introducida a los ángeles por medio de libros arquitectónicos y albañiles con experiencia del este de los estados unidos. Los estilos populares incluían el estilo italiano, "queen anne," victoriano regional, y "eastlake/stick." Algunos ejemplos de casas victorianas se encuentran en las areas de angelino heights, university park, lincoln heights, y highland park.



*Reina anne
Renacimiento*



Victoriano regional

AL FINAL DEL SIGLO

(1890-1920)

Al final del siglo, muchos estilos fueron construidos en los primeros suburbios del tranvía en los angeles. Algunos estilos populares incluían el de "shingle," colonial y neoclásico, "arts and crafts," "craftsman," "foursquare," estilo misión, estilo colonial español, "prairie," y beaux arts.



Principios del bungalow artesano



misión



Artesano

**PERIODO HISTORICISTA
("PERIOD REVIVAL") (1920-1940)**

La ciudad de los ángeles tiene la colección más grande de casas de los estilos historicistas del "period revival" en el país debido al auge de construcción de este periodo. Los estilos populares incluían el colonial americano, el colonial holandés, el colonial español, el francés ecléctico, el inglés y "tudor", el mediterráneo, el neoclásico, y el monterrey. Los estilos artesano y bungalow artesano siguieron evolucionando durante este periodo.



Colonial español



Inglés



Colonial

**MODERNISMO
(1920-1945)**

Durante el periodo entre las guerras mundiales se produjo estilos arquitectónicos basados en un estético moderno, con líneas y estilos geométricos. Algunos estilos populares incluían arte deco, "streamline moderne," y "minimal traditional."



Arte deco

**DESPUÉS DE LA SEGUNDA
GUERRA MUNDIAL (1945-1965)**

La urbanización de este periodo simplificó el vocabulario arquitectónico que existía en los años antes de las guerras porque los nuevos estilos eran más convenientes para el desarrollo masivo. Los estilos populares después de la guerra incluían el "minimal traditional", "ranch", y contemporáneo que comúnmente se encuentran en las areas de westchester, west los ángeles, y en el valle de san fernando.



Contemporáneo

DESGRAVACIÓN FISCAL

La ley mills (también conocida como contratos de propiedades históricas) puede proveerles a los propietarios de edificios históricos que califiquen una reducción de impuestos de propiedad inmobiliaria para compensar el costo de la restauración, reparación, o mantenimiento de sus propiedades.

El departamento del planificación de la ciudad de los ángeles, Oficina de recursos históricos www.Preservation.Lacity.Org (213) 978-1200

“Conservation easement” es una deducción de impuestos que se otorgará sólo una vez a los propietarios de propiedades históricas que se encuentran en el registro nacional de lugares históricos o en un registro nacional de distritos históricos. Normalmente se acuerda entre un propietario y una organización de conservación de lugares históricos que cumple con los requisitos tal como los angeles conservancy. El “conservation easement” permanece sobre la propiedad aunque el dueño cambie en las escrituras de la casa.

Los angeles conservancy
Sitio web: www.Laconservancy.Org
Teléfono: (213) 623-2489

The federal historic tax incentive program proporciona un crédito equivalente a un 20% de los gastos sustanciales de restauración a una estructura histórica certificada encontrada en el registro nacional de lugares históricos. El crédito de un 10% proporciona un crédito equivalente a un 10% de los gastos sustanciales de restauración de un edificio que no es residencial, ni histórico y que

fue construido antes del año 1936.

La oficina estatal de california do la conservación histórica
Sitio web: www.Ohp.Parks.Ca.Go
Teléfono: (916) 653-6624

SUBSIDIO ESTATAL

Los códigos de edificios históricos de california (cchbcj por sus siglas en inglés), permiten a los propietarios de una propiedad que cumple con los requisitos como histórica de utilizar materiales de construcción o normas alternativas que serían requeridas bajo el código de construcción de california.

El departamento del planificación de la ciudad de los ángeles, Oficina de recursos históricos
Sitio web: www.Preservation.Lacity.Org
Teléfono: (213) 978-1200

LA AGENCIA DE REURBANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD. PRÉSTAMOS Y SUBVENCIONES

A continuación encontrará una lista de los programas disponibles para los propietarios de bajos y de moderados recursos que se encuentran en zonas con proyectos de reurbanización de los ángeles. Existen 32 zonas con proyectos de reurbanización identificados en la ciudad.

El programa de préstamos para mejoras del hogar ofrece a los propietarios una subvención de hasta \$7,500 para mejoras exteriores pequeñas tal como para arquitectura de jardines o par una cerca. El programa de subvención para las fachadas residenciales se desarrolló específicamente para los propietarios dentro de las zonas del proyecto de

reurbanización de pico unión 1 y 2 y proporciona a los propietarios de complejos residenciales con 1-4 unidades que cumplen con los requisitos subvenciones de hasta \$25,000 para proyectos exteriores tal como la pintura y las reparaciones de ventanas.

El programa combinado de préstamos para la compra y restauración ayuda a los compradores de casas con la compra y restauración de las casas deterioradas y más viejas de la zona.

El programa “move on” ayuda a nuevos propietarios a reubicarse y a restaurar las casas arquitectónicamente importantes que se encuentran en peligro de ser demolidas.

Organismo de reurbanización de la comunidad (cra por sus siglas en inglés)
Sitio web: www.Crala.Net
Teléfono: (213) 977-1600

Subvenciones y préstamos del departamento de viviendas

Los programas de viviendas están disponibles para los residentes de toda la ciudad con el fin de “promover, desarrollar, y conservar viviendas asequibles dignas.”

El programa exhaustivo de restauración para familias ofrece un préstamos de un 3% sin pagos (aplazados) a propietarios unifamiliares de escasos recursos que habitarán en la propiedad y que deseen restaurar su casa. Existe una subvención disponible de hasta \$10,000 para reducir los riesgos de la pintura con plomo y/o hacer mejoras externas.

El programa de restauración de edificios con pocas unidades de alquiler ofrece préstamos de un 3% a los propietarios

de propiedades de alquiler de hasta 28 unidades principalmente habitadas por inquilinos de escasos recursos para corregir las infracciones bajo el programa sistemático de cumplimiento del código (scep por sus siglas en inglés) y hacer otras mejoras al edificio. También existen subvenciones disponibles de hasta \$5,000 por unidad para reducir los riesgos de la pintura con plomo y/o hacer mejoras externas.

El programa para los propietarios de edificios con pocas unidades “o mom y pop” ofrece préstamos de un 3% sin pagos (aplazados) a propietarios de escasos recursos dueños de un edificio en el cual habitan y que tiene entre 2-4 unidades. También existen subvenciones disponibles de hasta \$10,000 por unidad para reducir el riesgo de pintura con plomo y/o hacer mejoras externas.

El programa de handyworker ofrece, gratuitamente, servicios de reparación sencilla para los propietarios de la tercera edad o físicamente discapacitados de escasos recursos.

El programa de reducción del riesgo de plomo ofrece subvenciones para reducir los riesgos del plomo a los propietarios de edificios de alquiler que fueron construidos antes de 1978. Para calificar, un niño menor de 6 años debe vivir en o “usar sustancialmente” la propiedad. Llame al (213) 808-8935 para más información.

El departamento de vivienda de los ángeles
Sitio web: www.Lacity.Org/lahd
Teléfono: (866) 557-rent o (866) 557-7368

El ayuntamiento de los ángeles no respalda ni apoya cualquier producto ni servicio de los negocios a continuación. El directorio no está completo y puede que haya otros negocios igual de calificados como los que están incluidos en esta lista. Asegúrese de pedir y/o verificar referencias, licencias adecuadas, y la cobertura del seguro.

CONTACTOS DE LA CIUDAD

departamento de planificación de la ciudad
(213) 978-1200
www.Preservation.Lacity.Org

Organismo de reurbanismo de la comunidad
(213) 977-1600
www.Crala.Org

Incumplimiento de código unifamiliar del departamento de construcción y seguridad
(888) 524-2845
www.Ladbs.Org

Incumplimiento de código multifamiliar del departamento de viviendas
(866) 557-7368
www.Cityofla.Org/lahd/

Para listas de constructores/proveedores

Los angeles conservancy
www.Laconservancy.Org
(Bajo el link "preservation resources")

West adams heritage association
www.Westadamsheritage.Com/resources.Html

Historic echo park
www.Historicechopark.Org

American bungalow
www.Ambungalow.Com
(Bajo el link "useful resources")

Restoration trades
www.Restorationtrades.Com/artisans/zip9.Shtml

Lugares que vende mercancía de segunda mano
Pasadena architectural salvage (626) 535-9655
www.Pasadenaarchitecturalsalvage.Com

Santa fe wrecking
(213) 623-3119
www.Santafewrecking.Com

Silver lake salvage
(323) 667-2875

PRODUCTOS NUEVOS
Stock window and door
(818) 881-8738
www.Stockbuildingsupply.Com

Taylor brothers architectural products
(323) 805-0200
www.Taybros.Com

Arquitectura de jardines
California native plants society
(916) 447-2677
www.Cnps.Org

Ei nativo growers, inc
(626) 969-8449
www.Elnativogrowers.Com

Theodore payne foundation
(818) 768-1802
www.Theodorepayne.Com

PARA LISTAS DE CONTRATISTAS PROVEEDORES DE RESTAURACIÓN

Control de plaga
National pest management assn.
www.Pestworld.Com

INFORMACIÓN HISTÓRICA Y ASISTENCIA TÉCNICA

Directorio de conservación
www.Preservationdireetory.Com

California preservation foundation
www.Californiapreservation.Org

Historic charleston foundation
(843) 723-1623
www.Historiccharleston.Org/preservation/tech.Html

Estados unidos, departamento del interior
Normas de restauración del ministerio del interior
www.Cr.Nps.Gov/hps/tps/tax/rhb/ (bajo "illustrated guidelines").

Informes sobre conservación
www.Cr.Nps.Gov/hps/tps/briefs/presbhom.Htm

This old house
www.Thisoldhouse.Com

Old house web
www.Oldhouseweb.Com

City of riverside
www.Riversideca.Gov/historic/pdf/rrrentire.Pdf
[Preservela.Com](http://www.Preservela.Com)
www.Preservela.Com

The national trust
For historic preservation
www.Nationaltrust.Org

Comisión del distrito histórico de detroit
Guía clave de estilo y color
www.Ci.detroit.Mi.Us/historic/colorguide/color.Htm

PARA UNA LISTA DE INCENTIVOS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Getty conservation institute
www.Getty.Edu/conservation/publications/pdcpublications/historic-homes.Pdf

Los angeles conservancy
www.Laconservancy.Org
(Bajo "preservation resources", link de incentives for preserving historic buildings)

INSPECCIONES DEL HOGAR PARA PROPIEDADES HISTÓRICAS

American society of home inspectors
(800) 743-Ashi
www.Ashi.Org/find/
Seleccione "historic homes" bajo "by additional services offered"

California real estate inspection association (creia por sus siglas en inglés)
(800) 848-7342
[Http://creia.Findlocation.Com](http://creia.Findlocation.Com)
desplace la pantalla hacia abajo con el cursor y haga click en "inspector services directory," y visite "historic home inspections" bajo "specialty condition assessments."

