

INTRODUCCIÓN. conversión de unidades de sótanos

Una introducción a la conversión de unidades de tipo sótano: Por qué es importante crear unidades que cumplan con el código en términos de integridad estructural, seguridad y mitigación del riesgo.





INTRODUCCIÓN. definición de las unidades de sótano adicionales

Mejores unidades de tipo sótano: El objetivo de este manual es ofrecerte, como propietario-ocupante, las herramientas necesarias para comprender mejor la planificación, la construcción, los costos, los permisos y los riesgos asociados a la conversión legal de tu sótano en una unidad alquilable.



SUMARIO DEL CAPÍTULO:

Esta introducción abarca:

- **las ventajas de crear una unidad de sótano**, a escala del edificio y de la ciudad, con una revisión de la ordenanza de Chicago que permite unidades "adicionales" en sótanos y áticos,
- **por qué es importante que las unidades de sótano tengan una construcción segura y sólida**, basándose en los riesgos típicos de los edificios, y
- **cómo utilizar el manual para manejar un proyecto de sótano**, con escenarios de uso alternativo y sinopsis de los capítulos
- **el proceso de conversión, en diez pasos**, situando el manual dentro del arco más largo de un proyecto de diseño y construcción, con orientación para encontrar un arquitecto y elegir un jefe de obra

¿QUÉ SON LAS UNIDADES DE VIVIENDA ADICIONALES (ADU)?

Las unidades de sótanos para alquilar son uno de los muchos tipos de "unidades de vivienda adicionales" (ADU, por sus siglas en inglés). En el ámbito de las políticas de vivienda, este acrónimo identifica los edificios de tipo "granny-flat", "in-law flat", "coach house" y las "casitas". **Una ADU es cualquier unidad pequeña, con su propio baño y cocina, que se construye en el mismo lugar que un edificio residencial principal. Esto incluye unidades en áticos, adiciones traseras y edificios en el patio trasero.** Otras ciudades suelen utilizar el término "accesorio" para referirse a estos apartamentos pequeños y complementarios que se encuentran en lugares anexos o adosados. (Ver el diagrama de la página siguiente).

¿POR QUÉ CREAR UNA UNIDAD DE SÓTANO ADICIONAL?

Como propietario de una vivienda, hay razones económicas para considerar la posibilidad de convertir un sótano:

- **Añadir ingresos por alquiler:** El alquiler de una unidad adicional puede ayudar a sufragar los costos de mantenimiento, impuestos y propiedad de la vivienda. Al crear una unidad asequible, se amplía el abanico de posibles inquilinos y se reduce la probabilidad de que se produzcan desocupaciones prolongadas.
- **Aumentar el valor global y el capital de vivienda:** Para las personas que no tienen ingresos fijos, pero que buscan un capital adicional, las mejoras del sótano ofrecen una forma de inversión y mejora de la propiedad que no requiere la compra de terrenos (que suele ser el mayor costo de las nuevas construcciones).
- **Evitar las multas / costos de incumplimiento:** Tiene sentido desde el punto de vista financiero adecuar tu unidad de sótano a la normativa para evitar las infracciones y multas del Departamento de Edificación, las rescisiones legítimas de los contratos de arrendamiento y la inclusión en las listas de "Propietarios problemáticos" o "Propietarios de edificios problemáticos" de la ciudad, lo que puede causar desocupaciones prolongadas.

Además, la creación de unidades más pequeñas en el sótano tiene una serie de beneficios sociales que aportan dividendos colectivos a propietarios e inquilinos:

- **Viviendas de tipo In-Laws, Granny, y Nanny Flats:** Para quienes tienen hijos adultos, necesidades especiales o muchas visitas, una unidad accesoria puede ser una forma perfecta de aprovechar los beneficios sociales de las redes de familiares y amigos.
- **Opciones de nido vacío:** Una vez que los niños abandonan el nido, puedes intercambiar unidades, reducir el tamaño y envejecer en tu lugar, utilizando el alquiler de la casa principal para compensar los aumentos de impuestos y la apreciación de la zona.

BENEFICIOS DE LAS UNIDADES ADICIONALES

UNIDADES DE VIVIENDA ADICIONALES

Tipos y ubicaciones comunes



UNIDAD DE SÓTANO

4

A

B

UNIDAD DE ÁTICO

C

UNIDAD DE COCHERA

D

UNIDAD ADICIONAL

lote girado y truncado

- **Vivienda sostenible:** Las conversiones crean una forma de vivienda sostenible porque aprovechan los materiales existentes, los espacios infrutilizados y se basan en las eficiencias infraestructurales de un solo edificio. Si estás analizando otras reformas, podrías considerar la posibilidad de realizar actualizaciones en todo el sitio combinadas con la conversión de un sótano.
- **Desarrollo asequible y orientado al tránsito:** Los inquilinos aprovechan el transporte, los parques y los servicios existentes sin las cargas económicas y medioambientales que supone la propiedad de un automóvil.
- **Densidad, diversidad y vitalidad de la comunidad:** Los sótanos proporcionan una densidad de población adicional e invitan a una diversidad de inquilinos (por edad, clase y raza) en zonas que se enfrentan a envejecimiento en la propiedad de los inmuebles. Los nuevos inquilinos ofrecen poder adquisitivo e inyectan dinero en las economías locales. Además, una población diversa puede crear nuevas demandas cívicas para las escuelas y las bibliotecas, y proporcionar continuidad institucional como la próxima generación de participantes y administradores de la comunidad.

A pesar de todos los beneficios mencionados, las conversiones de unidades de sótano requieren una construcción diligente, dada la baja elevación de Chicago y los desafíos de trabajar con estructuras existentes.

CREACIÓN DE UNIDADES DE SÓTANO ADICIONALES EN CHICAGO

El 16 de diciembre de 2020, la municipalidad aprobó la "Ordenanza sobre unidades de vivienda adicionales", con zonas piloto que entrarán en vigor el 1 de mayo de 2021. Las áreas piloto permiten una mayor densidad por lote con la construcción de una o más unidades de alquiler adicionales en las zonas residenciales de Two-Flat y multiunidades (RS-2 +). Dentro del lenguaje oficial de la ordenanza de Chicago, las unidades adicionales se presentan como 'casas cochera' (unidades traseras separadas) o 'unidades de conversión' (en sótanos o áticos). A los efectos de este manual, las unidades "adicionales" o "de conversión" se refieren a todas las unidades de alquiler nuevas construidas dentro del sótano existente.

Este manual trata específicamente los sótanos porque varios tipos residenciales de Chicago (*Two-Flat, Cottages, hasta Bungalows*) suelen tener sótanos de altura completa para la conversión. Además, las unidades de sótano ilegales sirven a algunas de las poblaciones más vulnerables de la ciudad (con alquileres muy por debajo de los precios del mercado); esta guía debería ayudarte a adecuar dichas unidades al código, para la salud y la seguridad de los inquilinos, preservando al mismo tiempo el acceso y la asequibilidad.

Este manual te ayuda a ti, como creador potencial de ADU, a aprovechar las ventajas de una unidad de sótano y a enfrentar de forma realista los desafíos de la construcción. Recorre los principales requisitos de una unidad de sótano legal y expone los principales sistemas de construcción necesarios para una habitabilidad segura. Proporciona las herramientas para sopesar el valor social, económico y personal de una unidad de sótano adicional con los costos, la construcción y la responsabilidad legal requerida. El objetivo es ayudarte a evaluar la viabilidad de una unidad de sótano y a comprender los sistemas de construcción implicados, de modo que puedas dirigirte a los profesionales de financiación, diseño y obras para llevar a cabo un proyecto.



LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DE CHICAGO. una breve historia

77,000+
SÓTANOS COMPLETOS EN ZONAS RS-3 +

34%

de las viviendas unifamiliares
en zonas RS-3

60%

de Two-Four Flats
en zonas RS-3

27,000+
UNIDADES DE ALQUILER PERDIDAS
DESDE 2008 2012

35%

de las unidad de alquiler en
Two-Four Flats, en 2007

29%

de las unidad de alquiler en
Two-Four Flats, en 2017

EN LA CIUDAD (DOWNZONING) Política urbana de posguerra

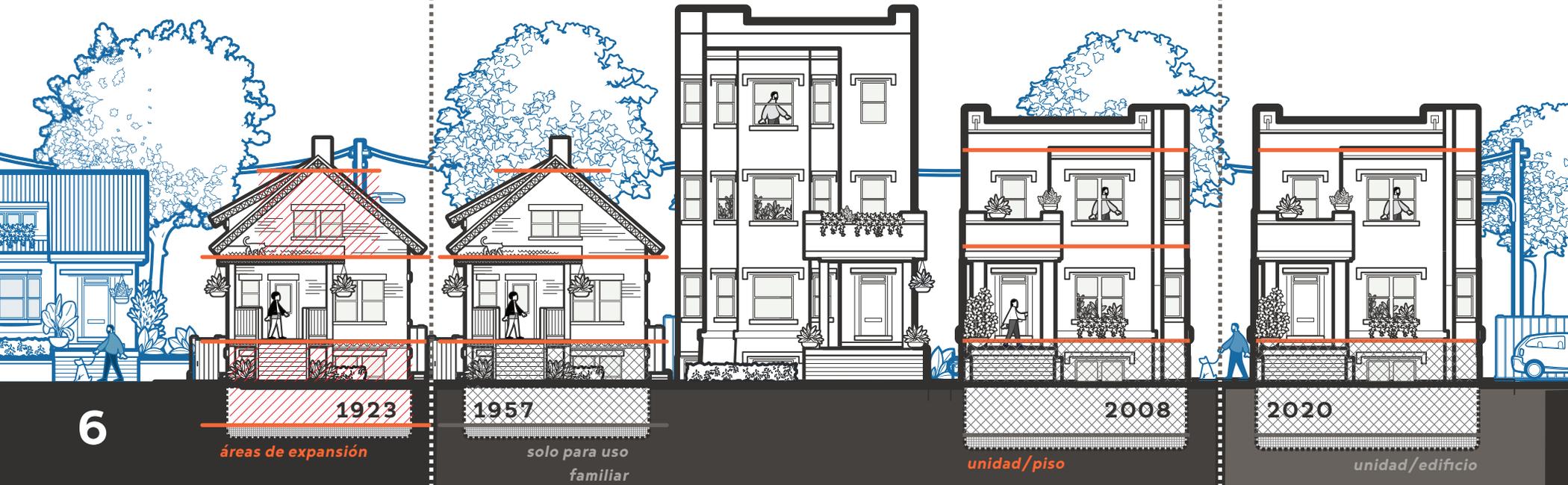
CRISIS DE LAS HIPOTECAS SUBPRIME Consolidación de la riqueza impulsada por el mercado

DISTRITO DE APARTAMENTOS
unidad familiar +
ampliación del alquiler

RS - 2
las normas de densidad favorecen
a las viviendas unifamiliares

EJECUCIÓN DE HIPOTECA
propietario +
unidad de alquiler

CAPITAL PRIVADO
conversión de viviendas
unifamiliares con pérdida
de alquiler



LA NECESIDAD DE UNIDADES ADICIONALES Y ASEQUIBLES EN CHICAGO

Tu decisión de convertir un sótano debe basarse en tus circunstancias y en el deseo de crear una vivienda. En la actualidad, Chicago carece de al menos 120.000 unidades de alquiler económicas, con una considerable necesidad de viviendas accesibles para inquilinos de edad avanzada y con discapacidades. El Instituto de la Vivienda de DePaul calcula que el parque de viviendas existente en Chicago podría añadir fácilmente 175.000 unidades de sótano asequibles. Tan solo en edificios de tipo Two-Flats hasta Four-Flats, DePaul calcula que se podrían convertir más de 77.000 sótanos, distribuyendo más viviendas asequibles y aumentando la densidad en toda la ciudad.

¿Cómo llegamos a este punto?

LA REDUCCIÓN DE LA DENSIDAD A MEDIADOS DE SIGLO

Después de enfrentarse a la escasez de viviendas durante la Primera Guerra Mundial, Chicago vivió un auge inmobiliario durante la década de 1920. En 1923, la ciudad implementó la zonificación, que regulaba en gran medida las formas de los edificios para garantizar el acceso al aire y la luz. La mayoría de las zonas residenciales de Chicago fueron designadas como "distritos de departamentos", lo que permitió el desarrollo de los característicos edificios con patio y los Two-Flats. Más allá del Loop, Old Town y Near South Side, la mayoría de las viviendas actuales de Chicago se construyeron en el periodo de entreguerra.

En 1957, cerca del punto álgido de la inmigración urbana, Chicago revisó su abordaje del urbanismo. Complementó la ordenanza de 1923, haciendo hincapié en los usos excluyentes (es decir, ningún escaparate comercial en zonas residenciales), las proporciones de densidad (unidades permitidas/área de parcela) y cambió la mayoría de los "distritos de departamentos"

para que fueran zonas unifamiliares, diseñadas para limitar el hacinamiento. Este cambio suprimió la creación de departamentos más pequeños y viviendas para familias extendidas. Siguiendo estas normas, los promotores inmobiliarios se centraron en la construcción de bungalows independientes o, para los inversores comerciales, de torres frente al lago y departamentos de alto nivel. En combinación con los pactos raciales, las prácticas discriminatorias y la especulación de tipo acoso inmobiliario, el apoyo municipal a la urbanización unifamiliar reforzó la segregación y fomentó la huida de los blancos, la disminución de la base fiscal de la ciudad y la desinversión urbana.

LA CRISIS DE LAS HIPOTECAS DE ALTO RIESGO

Además de la zonificación, la actual escasez de viviendas también tiene sus raíces en la reciente crisis de las hipotecas de alto riesgo. Sucintamente, antes de 2008 los préstamos de alto riesgo se centraron en zonas que vieron una inversión mínima a mediados de siglo debido a las prácticas discriminatorias y a las viviendas multifamiliares más antiguas. Con un mayor porcentaje de préstamos abusivos, estos barrios fueron los más afectados por las ejecuciones hipotecarias después de 2008. Sufrieron una mayor inestabilidad para los inquilinos y un mayor número de propiedades en dificultades se vendieron a inversores de capital privado y remotos. Casi 27.000 unidades de alquiler han desaparecido en el segmento Two-Flat hasta Four-Flat, debido al deterioro, la demolición y la conversión en viviendas unifamiliares (en los barrios gentrificados).

Las reformas de urbanismo de la 'Ordenanza de Unidades de Vivienda Adicionales' presentan la oportunidad de aumentar el parque de viviendas de alquiler con unidades adicionales y apoyar la inversión local, ocupada por los propietarios, en los barrios de Chicago. Como se verá en el apartado "Unidades que cumplen el código", las zonas piloto están diseñadas para poner a prueba diferentes normativas destinadas a limitar la gentrificación y fomentar los alquileres asequibles.



CONVERSIONES DE SÓTANOS . hacerlo bien



NOTICE 

OFF LIMITS—DO NOT ENTER

City of Chicago
Mayor Rahm Emanuel

By order of the Commissioner of the Department of Buildings pursuant to Section 13-12-120 of the Municipal Code of Chicago, or order of court under case # _____, the following area(s) is/are to **Remain Vacant and Unoccupied** until further notice.

* ... Any person who enters a building, structure or portion thereof in violation of a notice posted under this section shall be subject to a fine of not less than \$25.00 and not more than \$100.00. Any owner, manager, tenant or person in control of the premises who permits any person to enter in violation of a notice posted under this section shall be subject to a fine of not less than \$200.00 and not more than \$500.00 for each time a person is permitted to enter illegally.*

* ... Any person who removes, covers, obliterates, or defaces any sign posted pursuant to Subsection (A) of this section without the necessary written permission shall be subject to a fine of up to \$500.00.

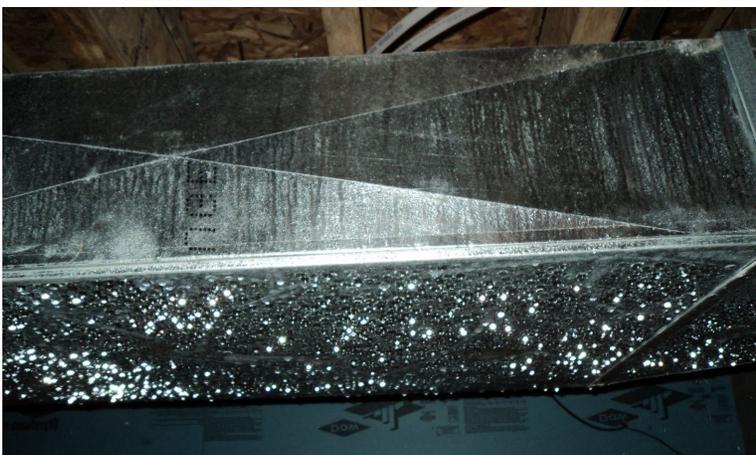
Premises address: **ENTIRE PREMISES**

Area(s): _____

Inspector name: _____ No. _____

Date issued: _____ Phone number: _____

This notice shall not be removed without express written approval from the Department of Buildings.



CREAR UNIDADES DE SÓTANO SEGURAS, SÓLIDAS Y LEGALES

La investigación del censo realizada por Enterprise Community Partners y el Instituto de Estudios de la Vivienda de DePaul ha revelado que una gran parte de los inquilinos de bajos ingresos de Chicago viven en unidades de tipo sótano. Estas unidades son más asequibles, pero muchas veces no cumplen con los códigos de la ciudad, lo que supone un grave peligro para la salud y la seguridad de los inquilinos. Decir que una unidad es "ilegal" según las normas de urbanismo no la convierte automáticamente en insegura, pero tratar de ocultarla ante los inspectores de edificios y asesores fiscales municipales puede dar lugar a una serie de riesgos no deseados, pero con importantes.

Las relaciones entre inquilinos y propietarios se basan en la extorsión mutua, lo que hace que la situación de vida sea inestable y la fuente de ingresos por alquiler, arriesgada:

- los inquilinos de unidades ilegales, que se enfrentan a instalaciones deficientes, no tienen muchos recursos legales, pero pueden denunciar al propietario al Departamento de Edificios, arriesgándose a perder la vivienda
- este problema permite que los propietarios renuncien al mantenimiento. Pero, si llevan a los inquilinos al tribunal de desalojo, el propietario puede reclamar que la unidad es ilegal e iniciar la denuncia mencionada,

Por lo tanto, mantener una unidad "fuera de los libros" puede exponerla a un escrutinio normativo más serio y a sanciones financieras, lo que la convierte en una estrategia de inversión muy arriesgada: las unidades ilegales tienen más probabilidades de ser denunciadas por violaciones del código de construcción y de recibir visitas de los inspectores de edificios, lo que hace que se examine toda la estructura. A su vez, este escrutinio diferido aumenta la probabilidad de:

- **multas inmediatas por incumplimiento del código de edificación**, con los consiguientes costos de desconversión y reconstrucción. Las infracciones antiguas también te impedirán obtener permisos para otros trabajos de reparación.
- **embargos municipales por infracciones o impuestos atrasados** debido a tasaciones inexactas e impuestos sobre la propiedad infravalorados, y, dados los embargos,

- **acciones legales (juicios) por prestamistas hipotecarios**, por incumplimiento de las cláusulas hipotecarias, por las que el propietario se compromete con el prestamista a mantener el título de propiedad libre de gravámenes.

Además, si el propietario "esconde" la unidad, es posible que solo tenga un seguro unifamiliar, no de propietario, y quedarás expuesto a toda la responsabilidad y a los gastos médicos por accidentes vinculados a la propiedad. Asimismo, los propietarios a menudo no declaran los ingresos por alquiler de las unidades ilegales para fines impositivos y, por lo tanto, deben impuestos atrasados y multas a las autoridades estatales y federales

Aunque podrías ignorar estos riesgos de inversión y los costos correctivos, es importante tener en cuenta dos cosas:

- Perder una unidad asequible debido a un mantenimiento deficiente o incluso a multas menores puede ser algo devastador. El desalojo, el trauma de la mudanza y la pérdida de un domicilio estable pueden interferir en la tramitación de los cheques de pago, el acceso a la educación y el mantenimiento de los derechos comunitarios.
- Tu responsabilidad legal personal para una unidad ilegal también puede ser devastadora. Se te puede considerar responsable fiscal (y penalmente) de los accidentes que se produzcan en la propiedad, del mal mantenimiento o de los fallos del edificio y de fomentar condiciones legítimamente peligrosas. Los sótanos pueden albergar una serie de riesgos (humedad, moho y radón) que aceleran el deterioro estructural y agravan los problemas de salud crónicos. Una unidad de sótano desatendida e ilegal puede ser algo peligroso, tanto física como financiera y legalmente.

Si puedes cubrir los costos de una demanda civil importante o un seguro extenso, tienes los medios para financiar las renovaciones que cumplen con el código y hacer que tu unidad de sótano sea segura. En caso contrario, deberías explorar los préstamos para mejoras de vivienda de Neighborhood Housing Services.

Para aquellos que se resisten a pagar por un trabajo conforme al código, las siguientes páginas examinan los costos del incumplimiento. Aunque estos escenarios hacen hincapié en los peligros materiales y de seguridad, no deben subestimarse los costos humanos.



ESTRUCTURA: DAÑOS DEBIDOS A SISTEMAS DE SOPORTE ALTERADOS

Para todos los escenarios siguientes, se supone que el sótano ha estado ocupado, pero sin renovación ni actualizaciones de adaptación. Hay que tener en cuenta que cualquier peligro o descuido en el sótano acabará afectando al edificio en su conjunto; las malas decisiones en el sótano se extienden hacia arriba. **Cada vez que se adapta un sistema a la normativa, no solo se está protegiendo a los inquilinos, sino que también a la vivienda y al capital correspondiente.**

Piensa en este escenario de riesgos estructurales: En lugar de reemplazar una viga arqueada, decides añadir una serie de muros para redistribuir el peso de los pisos superiores a través de tu losa existente. **beneficios iniciales:**

- **menos costoso** (los muros de armazón son baratos)
- **eficiente** (se necesitan muros unitarios de todos modos, ¿no?)
- **intuitivo**, ya que los marcos temporales se utilizan para estabilizar las estructuras durante la construcción.

sin embargo, esto conllevará problemas estructurales vinculados:

- **la presión adicional de esos muros probablemente agrietará la losa**, permitiendo la filtración de agua y radón, la putrefacción por humedad y problemas de salud
- **el traslado de los soportes introduce nuevas fuerzas de tensión y compresión en el suelo del nivel principal y en las paredes superiores.** Es probable que esto se manifieste en suelos que se desprenden, hundimiento del yeso y del entarimado, es decir, en signos de un fallo estructural acelerado.

Sustituir correctamente una viga y añadir columnas solo cuesta entre \$4,000 y \$7,000. Pero una solución rápida y "barata" multiplica los problemas: parches en la losa (\$2,000-\$3,000), sellado contra el aire (\$3,000-\$7,000), reparaciones localizadas en paredes y techos (\$2,000-\$4,000 dólares), una evaluación de ingeniería de la estructura (\$300-700) y el seguro del hogar puede cancelar tu póliza por trabajos no permitidos. **La ruta "barata" cuesta entre \$7,300 y \$14,700, antes de otras reparaciones estructurales.** Es peligroso y duplica tu factura. Y este es el mejor escenario 'malo'; un colapso del piso agravaría tus responsabilidades.

HUMEDAD: MOHO Y PUTREFACCIÓN EN ZONAS NO IMPERMEABILIZADAS

Piensa en este escenario de riesgos vinculados a la humedad:

En vez de añadir desagües en los cimientos y sellar tus paredes, que en su mayoría están secas, tú decides simplemente terminar el interior, con una mezcla de paneles de yeso y ladrillos expuestos. Supongamos que, si no has sellado las paredes de los cimientos, probablemente no has comprobado si hay juntas de espuma "aislantes" bajo el sótano y la estructura superior de madera del edificio.

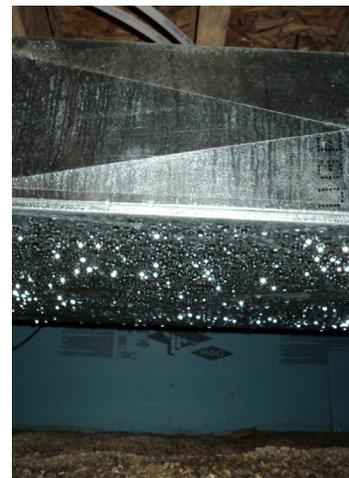
beneficios iniciales:

- **estéticamente agradable** (las paredes de ladrillo están "de moda")
- **costo eficiente** (la mano de obra básica necesaria para la madera residencial estándar, fibra de vidrio y paneles de yeso)

sin embargo, esto puede conducir a la formación de moho y humedad en varios lugares:

- **sin barreras contra la humedad y sin desagües, el aislamiento suelto actuará como una esponja:** el agua subterránea exterior se filtrará en las paredes y, durante el verano, se condensará en la superficie interior de los cimientos. Con la humedad adicional de los desagües, la tubería o las fugas de la calefacción de vapor, es fácil crear un problema de moho masivo (negro). La calidad del aire, las alergias y el impacto en la salud probablemente harán que la unidad no sea asequible.
- **la humedad en las paredes de los cimientos y en el suelo circundante también puede migrar hacia arriba uno o dos pies (como máximo), lo que, en un sótano muy bajo, puede afectar a los durmientes y las vigas del techo del sótano.** Esta "humedad ascendente" aparecerá en las paredes y esquinas del sótano, acelerando el deterioro estructural y la putrefacción.

Añadir correctamente los desagües de los cimientos y sellar las paredes no es barato (entre \$6,000 y \$13,000) con un trabajo limitado en la losa. Pero una solución "barata" crea problemas adicionales, concentrando la humedad dentro de la estructura: para resolver esto, tendrás que demoler paredes interiores (\$3,000-\$4,000), reevaluar la podredumbre estructural (\$300-\$700) y agregar el drenaje para luego reemplazar, de manera conservadora, la mitad de las paredes de tu sótano (\$15,000-\$30,000). **Incluso sin recablear, corregir el moho u obtener los permisos de reparación, la ruta "barata" duplica o triplica tus costos.** Y te enfrentas a graves problemas de salud y estructurales.





RIESGO DE INCENDIO: USO DE ACABADOS ANTIGUOS Y SISTEMAS ELÉCTRICOS EXISTENTES

Piensa en este escenario de riesgo de incendio: Tu sótano ya está cableado, con instalaciones de los años 1970. Eliges electrodomésticos más pequeños e instruyes a los inquilinos para que utilicen múltiples. Al dejar los circuitos como están, se mantiene intacto el techo de yeso actual.

beneficios iniciales:

- **poco costoso** (no hay costos de recableado ni de renovación)
- **impacto visible limitado** (no hay que preocuparse por lo que no se ve)

sin embargo, estos atajos podrían crear graves riesgos de incendio:

- **tu cableado eléctrico tiene un aislamiento viejo y podrido.** Dentro de esos conductos hay cables potencialmente expuestos, por lo que añadir nuevas instalaciones puede sobrecargar el sistema. Las chispas internas o los cortocircuitos son suficientes para iniciar un incendio eléctrico grave.
- **tu techo de mediados de siglo es probablemente resistente al fuego durante unos 15-20 minutos.** Cuando se calienta, el viejo yeso se encoge, desprendiéndose del listón y exponiendo la estructura de madera al fuego mucho más rápido de lo que lo haría el nuevo yeso resistente al fuego. Esto permite que el fuego suba a los pisos superiores muy rápidamente.
- **si has ignorado los peligros anteriores, es probable que tu casa carezca de detectores de humo que funcionen.** En el mejor de los casos, todo el mundo está despierto y sale de la casa sin poder salvar nada que la propia vida. En el peor de los casos, todo el mundo está dormido; no hay supervivientes.

Añadir correctamente tabiques cortafuegos en el techo y una instalación eléctrica independiente para una unidad es bastante barato (entre \$7,000 y \$12,000), teniendo en cuenta el riesgo. Pero, lamentablemente, el camino "barato" amplía el riesgo para tus inquilinos, tu estructura y tu vida. **Dejando de lado la negligencia civil y penal, los costos por ignorar el código de incendios podrían equivaler a todo el capital correspondiente a tu casa o tu vida.**

INCUMPLIMIENTOS: MULTAS, TASAS Y COSTOS DE LAS OBRAS NO PERMITIDAS

En cualquiera de estos casos, se supone que acabas afrontando la consecuencia material de las malas decisiones de construcción o mantenimiento; el costo de los atajos equivale al de la sustitución o pérdida de bienes y vidas. En realidad, también tendrás que solicitar permisos para las reparaciones y, si un inquilino te denuncia, puedes enfrentarte a diferentes multas por incumplimiento del código.

Piensa en el escenario del moho y la humedad. Podrías ser considerado responsable y enfrentarte a cualquiera de las siguientes infracciones, así como a las tasas asociadas a incumplimientos generales:

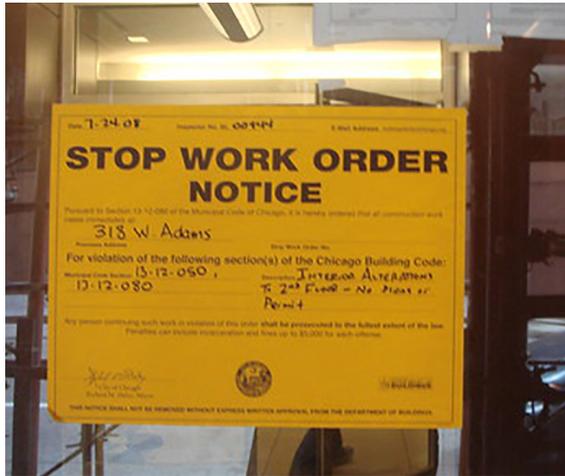
- **solicitar una inspección** (se te ha denunciado, por lo que se te debe inspeccionar para determinar otras infracciones)
- **quitar las obras realizadas sin permiso** (las paredes, los acabados)
- **condiciones inseguras** (podredumbre estructural extendida, riesgos de moho en general)

y emitir infracciones específicas:

- **detener las fugas de agua** (se necesita un sistema de drenaje de los cimientos)
- **reparar o sustituir las paredes exteriores, el yeso, la pintura** (tres citaciones distintas, cualquiera de las cuales podría aplicarse al moho)

Cada infracción puede costar entre \$500 y \$1,000, mientras que las obras no permitidas conllevan multas de entre \$3,000 y \$5,000, y las infracciones por falta de seguridad (que provocan una evaluación estructural) pueden costar entre \$1,000 y \$2,500. Por lo tanto, podrías enfrentarte a una multa de entre \$4,000 y \$8,500 en infracciones, además de los costos de los materiales de sustitución y de la autorización de nuevas obras.

Al enfrentarse a infracciones del código, también puedes decidir no reconstruir una unidad. Esto limitaría tus pérdidas a las multas, los costos de demolición (\$3,000-\$4,000) y, si la unidad es legal, los permisos de desconversión de la misma.





USO DE ESTE MANUAL . asistencia para hacerlo bien

SITUACIÓN 1

unidades de tipo sótano no conformes



SITUACIÓN 2

sótano vacío o no utilizado



ESTE MANUAL TE AYUDA A REALIZAR LAS CONVERSIONES CORRECTAMENTE

Si eres un propietario medio, la idea de reformar tu sótano puede ser abrumadora; los costos y los desafíos parecen formidables. **¿Por dónde empiezas?** Como se indica en los diagramas de la izquierda, si estás leyendo esto, es probable que encajes en dos categorías generales de propietarios-ocupantes:

- **situación 1) alguien que tiene una unidad de sótano ilegal que desea adecuarla a las normas** (o desconvertir) y tiene experiencia con el Departamento de Edificios, o
- **situación 2) un propietario con un sótano vacío existente**, que está interesado en unidades adicionales, pero no tiene experiencia particular con el diseño, la construcción y el cumplimiento de los códigos en Chicago.

INFORMACIÓN SOBRE LA CONVERSIÓN:

Puedes adoptar un enfoque lineal, hojeando el manual, o sumergirte directamente en los temas de interés. **En cualquiera de los dos casos, los contenidos principales del manual (capítulos 3, 4 y 5) ofrecen orientación a los lectores:**

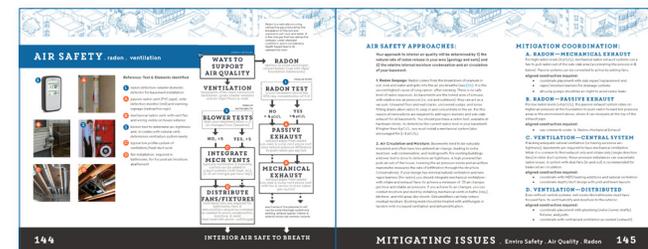
- 3 **Unidades conformes al código:** evaluar un sótano existente, con o sin unidad, e identificar los problemas de incumplimiento y las violaciones del código



- 4 **Desarrollo del capital:** la tabulación de los costos y beneficios a largo plazo, que incluye la inversión de capital y los ingresos por alquiler, así como los gastos generales de funcionamiento y las reservas de mantenimiento para determinar cuándo y si una unidad de sótano es rentable y económicamente viable.



- 5 **Mitigación de los problemas:** seleccionar los enfoques aplicables para "arreglar" cada problema de la normativa en función de las características del inmueble/proyecto y calcular la construcción y los costos probables de la conversión de un sótano.



Cada capítulo del manual se divide en subsecciones ordenadas, para que puedas consultar un elemento del código, un aspecto financiero o una opción de construcción a la vez. Cada subsección define el tema en cuestión, identifica a los expertos técnicos pertinentes para consultar e incluye ilustraciones para ayudar a la evaluación visual de tu propiedad y proyecto. Este enfoque te permite avanzar a un ritmo cómodo y tratar cada subsección como una referencia estable.

sumario de los capítulos y herramientas

Cada capítulo ofrece también un mecanismo para contabilizar tus observaciones con el fin de ver las tareas interrelacionadas o las implicaciones financieras. En "Unidades que cumplen el código", esto incluye plantillas de evaluación para crear tu propio plan de sótano y notas para reunir tus observaciones. En "Mitigación de problemas", los diagramas de decisión te ayudan a trazar probables trayectorias de construcción. En "Desarrollo del capital", las hojas de cálculo enlazadas calculan los resultados globales, uniendo tus aportaciones con factores como la revalorización de la zona, el interés y los tipos de alquiler asequibles. Estas herramientas de síntesis suelen basarse en decisiones anteriores, por lo que funcionan mejor si se aplican de forma lineal.

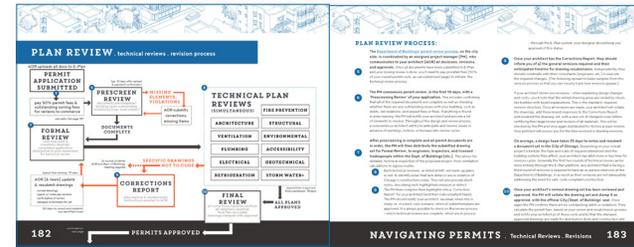
PARA LOS PRINCIPIANTES EN LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN:

Para aquellos que no conocen mucho sobre la construcción, el código y las unidades de conversión (escenario 2), se proporcionan dos capítulos adicionales, que preceden y siguen a las decisiones principales:

- 2 **Conversiones comunes:** presenta los edificios residenciales comunes de Chicago y cómo sus características afectan lo que se puede hacer en un sótano ADU. Los planes de la potencial unidad de sótano se proporcionan a título orientativo.



- 6 **Cómo manejar los permisos:** describe el proceso de solicitud de zonificación / solicitudes de permisos de construcción, incluyendo el tiempo y las estimaciones de las tasas estimadas de los permisos.



Estos capítulos completan las decisiones más importantes, ofreciendo inspiración y una visión general de las normas en materia de construcción.

Los planes propuestos en "Conversiones comunes" respaldan los ejemplos de todos los demás capítulos, por lo que resulta útil revisarlos, incluso si te centras en las secciones principales de cumplimiento y construcción.

PASOS DEL PROYECTO. presentación general de la conversión de un sótano

CONVERSIÓN DE UN SÓTANO: GUÍA VISUAL PARA LA CONSTRUCCIÓN

Si nunca has realizado un proyecto de construcción, ya sea grande o pequeño, también te resultará útil comprender las líneas generales y los pasos necesarios. La conversión de un sótano no es una tarea menor; puede implicar reparaciones estructurales y de losa, revisión de las conexiones de servicios públicos, nuevas particiones interiores y acabados. En general, las renovaciones requieren honorarios de diseño más elevados y pueden necesitar tanto tiempo como una nueva construcción. Esto es porque una nueva obra debe adaptarse a las estructuras existentes y a las limitaciones que supone trabajar en lugares más pequeños y antiguos.

En la página siguiente se ofrece un resumen visual de las 10 etapas de un proyecto de tamaño medio o grande (las dos últimas se refieren a la gestión en curso). En cada etapa se detallan:

- **las principales tareas de diseño o construcción, incluyendo:**
 - el plazo medio,
 - los costos de los dibujos arquitectónicos y de las reuniones,
 - productos de diseño o entregables
 - **aspectos destacados** los documentos legalmente vinculantes (dibujos, permisos, contratos) coordinados por el arquitecto, el ingeniero de estructuras o el jefe de obra
- **el calendario general de préstamos y decisiones financieras**
- **las secciones del manual que actúan como referencia del proceso**

Para los pasos agregados (el proceso de diseño inicial, los documentos de construcción a través de la licitación del contrato y la construcción en sí misma), el gráfico resume la duración típica, los costos y las variaciones de calendario.

ETAPAS DEL PROYECTO: DIEZ PASOS PARA UNA UNIDAD DE SÓTANO

Los diez pasos, que aparecen en la página siguiente, se desglosarán más adelante, tras el resumen visual, con notas ampliadas sobre la búsqueda de un arquitecto y de un contratista y sus ofertas. En breve, los pasos son:

- 1 **Interés inicial:** evaluación rápida del potencial de conversión del sótano, basada en la orientación del manual
- 2 **Encontrar un arquitecto:** buscar y entrevistar a diseñadores
- 3 **Evaluación y diseño esquemático:** las etapas iniciales de diseño que definen las tareas, el equipo de consultores, los problemas del lugar y tus ideas
- 4 **Desarrollo del diseño:** integración de los elementos del diseño del sótano, dibujos/estimaciones para la zonificación y las solicitudes de préstamo
- 5 **Documentación de la construcción:** el equipo lleva a cabo los planos técnicos para la solicitud de permisos y la licitación
- 6 **Licitación de contratistas:** colaboración con tu arquitecto para solicitar y revisar las ofertas de los contratistas y seleccionar un contratista
- 7 **Preparación de la construcción:** tu contratista programa la construcción, incorpora la seguridad del lugar y del medio ambiente
- 8 **Construcción e inspecciones:** seguimiento del progreso de conversión con el arquitecto, el contratista y los profesionales
- 9 **Ocupación y gestión:** tareas inmediatas, desde los permisos hasta los pagos, para cerrar el proyecto de construcción y empezar a alquilar tu unidad de sótano
- 10 **Mantenimiento:** aprovechar tu red de profesionales para enmarcar las prácticas de mantenimiento en curso

PROCESO DE CONVERSIÓN DEL SÓTANO

10 PASOS

estás aquí
determinar el tipo de proyecto, la trayectoria

las unidades nuevas y las renovaciones
completas comienzan aquí



AGENTES COSTOS CONTRATOS

arquitectos
consultores
contratistas

documentos
legales e informes
en rojo

costos

referencias
manuales

2+ semanas
(-\$500 en asesoramiento)
consulta, estudio preliminar
aproximado
se investigan y se entrevistan:
estudios de arquitectura (3+) para
determinar la idoneidad del proyecto
*trae notas, estimaciones,
preguntas para las entrevistas*

habla con el contable

"Conversiones comunes"
"Unidades conformes
al código"

3-6 semanas
(\$2-3500, honorarios de diseño)
reunión del equipo, contratos,
condiciones existentes, ideas
de diseño
**el arq. coordina los estudios, las
pruebas: platón, informe
estructural, suelo, plomo, mep,**
otros problemas detectados
(facturados por separado)

investigación de antecedentes
de préstamos/subvenciones
(lista de tipos, términos)

2-4 semanas
(-\$3500 en honorarios de diseño)
resolución de diseño, documentos
básicos para: evaluación previa a la
zonificación y al préstamo
el arq. coordina los paquetes:
conjunto de zonificación/evaluación
11x17 estimación de costos
aproximados
**certificado de zonificación y (potencial)
ajuste administrativo aprobado**

reuniones prev. a solíc. préstamo
usar estimaciones de DD c/
tasador
y confirmar con el contable

"Desarrollo del capital"
"Mitigación de problemas"

3-4 semanas CDs (\$8000 de dibujo)
6-10 semanas permisos

el arq. coordina los paquetes:
conjunto completo en CD con
especificaciones
cotejo de ePlan/
presentación de permisos completos
tasas de permisos (3-5000)
permisos aprobados para publicación

solíc./aprob. de préstamos y subvenciones
(2-4 semanas según el tipo, número,
puede requerir reuniones de cierre)

"Cómo manejar los permisos"
"Mitigación de problemas"

RESUMEN Y CALENDARIO

renovación importante (\$160-190k)
estimación de costo medio-alto
estimación de tiempo generosa

TRABAJO DE DISEÑO INICIAL

6 - 12 semanas
\$7-9k de diseño, \$2-3k de pruebas, \$1k de zonificación

el ritmo varía según la escala y el calendario de la empresa,
depende de tu deseo de acelerar el proyecto y de las
limitaciones de los trabajos exteriores/estacionales

CD, OFERTAS, PERMISOS

9 - 14 semanas, \$5k en permisos
\$8-9k en diseño/dibujos

las solicitudes crediticias pueden tardar más;
coordinar tasas de permisos y CD
calendario para revisar del plan estándar

la deconversión (solo el plan fácil) comienza aquí

6

LICITACIÓN DE CONTRATISTAS

¿cuál es el costo - con comerciantes autorizados?
confirmación de las ofertas, seguros y referencias de los contratistas

2-4 semanas
superposición de permisos (-1000\$, coordinación)

el arq. coordina los paquetes: actualizaciones del paquete de ofertas
3 ofertas de contratistas contrato general del contratista (valoración de ingeniero según sea necesario)

Cientes de NHS (opc.)
revisión y coordinación de ofertas investigación (sub) contratistas

7

CONSTRUCCIÓN (PREPARACIÓN)

¿hay que demoler o reducir impactos ambientales antes de construir?
confirmación de las precauciones de seguridad y del calendario general de construcción

2-4 semanas
(\$2-500 en coordinación)

el arq. y el jefe de obra coordinan: calendario general de construcción
planes de reducción de impacto ambiental y permisos (aviso de obra al inquilino)

Cientes de NHS (opc.)
admin. general de la construcción

"Mitigación de problemas"
"Cómo manejar permisos" (inspecciones)

8

CONSTRUCCIÓN (INSPECCIONES)

¿se está construyendo la unidad según diseños permitidos?
se sigue el proceso; el arquitecto documentará al igual que los inspectores

13-20 semanas
(\$4000-7000, administración)
11 inspecciones

el arq. y el jefe de obra coordinan: **inspecciones y aprobaciones** documentaciones de trabajo **toda revisión de planos / permisos**

pagar facturas (y documentación)

9

OCUPACIÓN Y GESTIÓN DE LA UNIDAD

¿qué queda para "finalizar" el proyecto y alquilar la unidad?
pagar las facturas del proyecto, las tasas pendientes de la ciudad y del condado

tú haces el seguimiento: **certificado de habitabilidad** exenciones fiscales y de servicios públicos honorarios pendientes del proyecto (documentación de los arquitectos)

pagar las facturas pendientes comprobar el presupuesto de gestión c/ contable crear cuentas de depósito

"Desarrollo del capital"

10

MANTENIMIENTO EN CURSO

de cara al futuro:
planificar el mantenimiento, finalizar el presupuesto de gestión

tú haces el seguimiento: consultar a los comerciantes del proyecto sobre mantenimiento y las reservas necesarias (formación en gestión si se desea)

firmar contratos de mantenimiento establecer reservas, cuentas de gestión pagos de préstamos en curso

CONSTRUCCIÓN

15 - 24 semanas

\$160-180k construcción, \$1-2k inspecciones, \$4-7k gestión y revisiones

El calendario lo establece el jefe de obra, el calendario variará según la temporada y el trabajo necesario en exteriores o interiores.

El arquitecto/jefe de obra debe mantenerte al tanto de los trabajos / invitarte a visitas e inspecciones de la obra

DESENTRAÑAR UN PROYECTO:

1 INTERÉS INICIAL

Este manual se propone despertar tu interés por la transformación de un sótano. La sección "Cómo utilizarlo", en las páginas 14-16, debería orientarte por los diferentes capítulos para determinar si la adición de una unidad de sótano tiene sentido para tu edificio y tus circunstancias. El manual ofrece una orientación experta y debería ayudar en las conversaciones con el arquitecto, el ingeniero y el contratista, a lo largo de todo el proceso de diseño y construcción.

Si decides llevar a cabo un proyecto, deberías confirmar la viabilidad financiera y los riesgos legales con a) un contable y b) un abogado.

- **El contable** puede revisar las estimaciones del "Desarrollo del capital" y establecer un presupuesto razonable teniendo en cuenta tus recursos fiscales. Esta estimación le permitirá a tu arquitecto establecer de forma realista las expectativas y el alcance.
- **El abogado** te resultará útil para negociar el contrato y distinguir entre el lenguaje estándar y las estructuras de honorarios anómalas o arriesgadas.
 - Como propietario, necesitarás **un abogado inmobiliario** para que te asesore con respecto a las responsabilidades legales vinculadas a la propiedad y te ayude en los procedimientos de arrendamiento y desalojo.
 - Circunstancias excepcionales: Si tu propiedad tiene problemas de zonificación típicos, podrías necesitar un **abogado especializado en urbanismo** (una subespecialidad del sector inmobiliario) para que te ayude con los recursos legales.
 - Lo ideal es que sea el mismo profesional jurídico (o bufete) que se desempeña en el ámbito inmobiliario el que te ayude en la contratación de arquitectos, contratistas y en la tramitación de permisos.

Si no cuentas con un contable o un abogado, deberías investigar y buscar profesionales antes de contratar a un arquitecto y comenzar el proceso de diseño.

2 ENCONTRAR UN ARQUITECTO

Si decides realizar un proyecto de sótano, deberías contratar a un arquitecto para que dirija el proceso de diseño. Aunque puede que no sea necesario para la conversión o para una pequeña renovación, contratar a un arquitecto con licencia puede hacer que el proceso de conversión sea mucho más sencillo. En Chicago, necesitarás un arquitecto para solicitar la mayoría de los permisos de construcción, en el marco de la revisión de planos estándar. Un arquitecto también te proporcionará una red de expertos, incluidos ingenieros consultores, contratistas y profesionales especializados.

Deberías empezar por hacer una lista de empresas relevantes a las que entrevistar y contactarlas. Los estudios de arquitectura están especializados, por lo que deberás encontrar profesionales que se dediquen a las renovaciones residenciales, dentro de Chicago, y que, idealmente, hayan trabajado en ampliaciones de sótanos. Los recursos para encontrar empresas son los siguientes:

- Instituto Americano de Arquitectos (AIA) Chicago: www.aiachicago.org/find-an-architect/
- - Chicago Cityscape cuenta con una lista en evolución de empresas con experiencia en proyectos ADU: www.chicagocityscape.com/adu/index.php

Además de la experiencia en la renovación general y en la construcción de sótanos, puedes buscar empresas que tengan experiencia como: a) contratistas generales, b) que realicen trabajos de diseño/construcción o c) que estén autocertificadas para agilizar la tramitación de permisos, para un control de calidad integrado en tu proyecto. Basándote en tus objetivos, concéntrate en lo que quieres conseguir y busca empresas con esa experiencia.

Antes de la entrevista, recoge las notas que has tomado al leer este manual; anota todos tus requisitos y destaca los problemas del sótano. Piensa en lo que es necesario y lo que es deseable en una unidad de sótano. No te preocupes por las soluciones o los planos esbozados: para eso está el arquitecto. Reúne el presupuesto inicial, a partir de los intervalos presentados en 'Desarrollo del capital' y tus revisiones realistas. Esto te ayudará a conversar los costos por adelantado y a evitar decepciones o a tener que hacer revisiones en la documentación de la construcción o en la licitación.

La mayoría de los arquitectos realizan una consulta inicial por un honorario menor. Deberías entrevistar a varias empresas (más de 3) para hacerte una idea de cómo lleva a cabo cada una el proceso de diseño y la gestión de la construcción. Comprueba las referencias; si es posible, habla con los miembros de su equipo de subconsultores y visita proyectos residenciales finalizados. Querrás sentirte cómodo con el equipo de diseño, ya que estará en tu vida (y activo, en tu sótano) durante hasta un año.

Una vez que te hayas decidido, lo primero que debes hacer es comunicárselo a la empresa elegida y notificar a las demás consultadas. **Tú y tu arquitecto deben acordar lo siguiente antes de que comiencen las obras:**

- **el alcance del proyecto** debe incluir las tareas y el equipo implicado. El arquitecto debe proponer expertos específicos para abordar las cuestiones técnicas: ingenieros de estructuras, expertos en sistemas de construcción y otros.
- **el costo de los servicios arquitectónicos** y la estructura de facturación, ya que el arquitecto puede cobrar una tarifa fija por etapa de diseño, una cantidad de dólares por pie cuadrado, un porcentaje del costo de la construcción o una tarifa por hora basada en el personal asignado.

Es importante que este acuerdo se haga por escrito y establezca los servicios que se van a prestar, los principales resultados y los plazos, la estructura de facturación y las obligaciones de cada parte. Tienes derecho a negociar los términos del contrato y pedir aclaraciones antes de firmar.

En lo posible, deberías pagar el trabajo de diseño inicial con tus ahorros. Al final del desarrollo del diseño, dispondrás de diseños lo suficientemente sólidos como para realizar una estimación de tasación. Esta estimación asegura la financiación de los trabajos en curso de arquitectura, permisos y construcción.

EL PROCESO DE DISEÑO:

3 EVALUACIÓN Y DISEÑO ESQUEMÁTICO

Una vez finalizado el contrato, la parte de diseño del proyecto comenzará con una "reunión inicial". Ahí el arquitecto refinará los objetivos del proyecto, haciendo preguntas, escuchando y tratando de entender tu agenda. Un buen arquitecto desarrollará soluciones eficientes y propondrá formas de reducir los costos a la vez que presenta un diseño que satisfaga la mayoría de los objetivos del proyecto, si no todos.

El proceso de diseño esquemático se centra en el desarrollo de diseños generales para que tú elijas entre ellos y en la recopilación de información de referencia. Si no dispones de un plano reciente de tu propiedad, tu arquitecto puede medir y crear planos preliminares "tal como está construido" mientras encarga un estudio para obtener un plano actualizado. A medida que el equipo de diseño esboza las ideas preliminares, consultará con expertos para documentar información adicional sobre el terreno y la construcción, como la obtención de datos sobre el suelo, el estudio de las líneas de servicios públicos y la evaluación estructural de las condiciones existentes. Se puede comparar el diseño esquemático con las evaluaciones iniciales del "Cumplimiento del Código" y la generación de ideas aproximadas como "Conversiones comunes".

4 DESARROLLO DEL DISEÑO

Después de acordar una disposición general, tu arquitecto comenzará a resolver el diseño de tu sótano. Esto significa que el arquitecto te mostrará algunos diagramas y dibujos a escala, que comunican cómo se colocan los distintos elementos (muros, ventanas, puertas) para cumplir los requisitos del código, las condiciones del lugar y del edificio, las ambiciones estéticas, etc. Al final del desarrollo del diseño, el arquitecto debe poder preparar el conjunto de planos (con las características existentes y propuestas) necesarios para una solicitud de ajuste administrativo (zonificación). Estos planos también deberían ser lo suficientemente detallados como para poder hacer una estimación inicial de los costos.

DIBUJOS TÉCNICOS, PERMISOS, LICITACIONES: 5 PLANOS DE CONSTRUCCIÓN

A partir de la información del estudio, las aportaciones de los consultores y los materiales del desarrollo del diseño, el arquitecto elaborará documentos de construcción detallados (CD).

Normalmente, estos se presentan en un orden numerado (50%, 75%, 90%) que indican el nivel de detalle resuelto y se cotejan con los planos de electricidad, plomería, estructuras y otros dibujos de consultores expertos. El arquitecto presentará al Departamento de Edificios el conjunto de planos de construcción completos y sellados junto con la solicitud del permiso de construcción. Tu arquitecto redactará un documento de texto, las especificaciones, en el que se detallan los productos de construcción que deben utilizarse y cómo deben instalarse.

Muchas veces, la revisión del permiso/técnica y la licitación (página siguiente) se producen al mismo tiempo, por lo que tu arquitecto coordinará las revisiones de los planos para la municipalidad y distribuirá las modificaciones a los contratistas, para que actualicen sus presupuestos. Los proyectos de mayor envergadura, con una construcción más compleja, pueden licitarse más tarde en este ciclo; las transformaciones más sencillas pueden solicitar ofertas formales antes.

En general, los conjuntos de CD son mucho más técnicos que los capítulos de este manual, pero los detalles de "Mitigación de problemas" son análogos a los de los DC residenciales. El capítulo "Cómo manejar los permisos" expone los documentos y el proceso de solicitud de permisos de urbanismo y construcción, así como el cumplimiento de las inspecciones de construcción requeridas. Durante este proceso, puedes prever al menos una o dos rondas de revisiones de los planos. Lo ideal es que los honorarios de este paso procedan de préstamos y subvenciones recientemente obtenidos.

6 OFERTAS DE CONTRATISTAS

Según los documentos de construcción y las especificaciones, tu arquitecto buscará ofertas de contratistas para la construcción.

(Como cliente de NHS, podrías trabajar con sus especialistas en construcción para coordinar y elegir entre las ofertas). Como mínimo,

necesitarás tres ofertas para tu conversión, de parte de empresas que ofrezcan un trabajo fiable, serio y puntual. Desde el punto de vista de los permisos y la inspección, la selección de una oferta razonable (y una empresa fiable) debería limitar los problemas de instalación e inspección en el futuro. Las ofertas de los contratistas se parecerán mucho a los presupuestos por partidas de "Desarrollo del capital". Esta sección describe la búsqueda de contratistas, para orientar la toma de decisiones con respecto a las ofertas con tu arquitecto.

SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

Como cliente, puedes evitar los problemas con los contratistas mediante una combinación de la debida diligencia en la investigación, selección y contratación de un contratista según sus ofertas.

Debe tomar las siguientes medidas para evitar problemas:

- **Pide al contratista copias de las licencias que posee (y de sus subcontratistas).** La Ciudad de Chicago exige una licencia de contratista general. Además, los albañiles, electricistas, plomeros y techadores deben tener la licencia de especialidad correspondiente.
- **Solicita ofertas a contratistas con la experiencia adecuada para el trabajo.** Por ejemplo, un contratista que se dedique principalmente a nuevas construcciones puede no ser el adecuado para tu proyecto de adaptación del sótano. *Tu arquitecto debería poder recomendarte contratistas con los que haya realizado proyectos similares de sótanos con éxito.*
- **Comprueba que el contratista tenga una cobertura de seguro adecuada.** En Neighborhood Housing Services of Chicago, se exige que cualquier contratista que trabaje con clientes tenga un seguro de responsabilidad civil a todo riesgo (que proteja al contratista y al propietario de la vivienda) de no menos de \$1,000,000 y un seguro de indemnización de los trabajadores de >\$100,000.
- **Pide al contratista referencias de tres proyectos similares. Comunícate con las referencias con respecto a su experiencia.** Si el proyecto implica reparaciones visibles (es decir, nuevas terrazas o reparaciones estructurales importantes), intenta ir a ver personalmente el trabajo terminado.

Comprueba si hay quejas contra los contratistas:

- Departamento de Edificios de la Ciudad de Chicago, presentar quejas en: bit.ly/DOB-CG-Complaints
- Departamento de Asuntos del Consumidor de la Ciudad de Chicago, búsqueda de contratistas generales: webapps1.chicago.gov/activegcWeb/
- Better Business Bureau, contratistas: www.bbb.org/us/il/chicago
- Fiscal General de Illinois: información general bit.ly/IL-AG-Home-Repair y presentación de quejas: bit.ly/IL-AG-Complaint

FIRMAR UN CONTRATO CON UN CONTRATISTA GENERAL

Al igual que cuando firmas con un arquitecto, tu contrato con un contratista general (y su equipo de profesionales autorizados) debe ser claro, en un lenguaje que puedas entender con respecto a qué los trabajos se van a realizar exactamente, cuándo y cómo se harán los pagos, y todo lo demás que se haya acordado a continuación. Por ley, tienes **tres días para cancelar el contrato** antes de que sea vinculante.

Asegúrate de tener en cuenta lo siguiente:

- **El contrato establece la fecha de inicio y finalización de todos los trabajos.** El contrato debe decir *exactamente cómo sabes si el trabajo se hará correctamente y qué ocurrirá si el trabajo no se finaliza en la fecha prevista.*
- **Una buena oferta o propuesta de un contratista debe incluir los siguientes elementos:** evaluación detallada del trabajo; cantidad (por ej. X número de ventanas); ubicación; condiciones especiales (por ejemplo, reutilización de las tablas del suelo); métodos de instalación; calidad/tipo de material; estándar de rendimiento (por ejemplo, garantías del producto para barreras de vapor); asignaciones en efectivo (para materiales concretos); y responsabilidades de cada parte.
- **Todas las ofertas deben presentarse por escrito y ser lo suficientemente específicas como para que puedas ver el costo de cada elemento del trabajo. Es lo que se llama una oferta por partidas.** Si el contratista considera que se necesitan reparaciones adicionales para un proyecto más allá de lo solicitado (por ejemplo, sustituir las tuberías de un baño que se va a rehabilitar), estas también deben figurar por separado para que puedas evaluar su costo.

- **No firmes ningún presupuesto hasta que hayas realizado todas las diligencias necesarias y seleccionado al contratista que consideres mejor para el trabajo. No pagues por ninguna estimación.**
- **Acuerda el pago por adelantado.** *Es mejor acordar que pagarás la cantidad exacta que incluye todos los costos del proyecto en lugar de pagar por horas.*
- **Es habitual realizar pagos parciales a medida que se va llevando a cabo el trabajo,** ya sea en función del porcentaje de trabajo realizado (por ejemplo, 20%, 40%) o en momentos previamente acordados.
- Si se necesita un pago por adelantado para conseguir determinados productos o materiales (por ejemplo, ventanas), esos pagos deben hacerse directamente al proveedor, con las compras a tu nombre.

ADMIN. DE LA CONSTRUCCIÓN:**7 PREPARACIÓN DEL CONTRATISTA**

Una vez que hayas firmado con un contratista general y tengas los permisos aprobados, el contratista se preparará para la construcción. Esto incluye la finalización del calendario general, especificado en los documentos de la licitación, y la preparación del lugar de la construcción de acuerdo con las normas de seguridad contra incendios y las prácticas de eliminación seguras. Si se ha identificado algún peligro medioambiental que deba ser eliminado, tu contratista deberá notificar a todos los inquilinos de los trabajos correspondientes, con profesionales de la reducción del impacto ambiental con licencia estatal para limpiar, desbrozar y preparar el lugar para más trabajos de construcción.

El capítulo "Mitigación de problemas" del manual ofrece más detalles sobre los permisos y procedimientos de reducción de plomo y asbesto en Chicago.

8 CONSTRUCCIÓN E INSPECCIONES

Dependiendo del contrato de tu arquitecto y de su alcance para la administración de la construcción, el arquitecto puede coordinar las visitas a la obra, la supervisión y la confirmación del progreso de la construcción. Cuando surjan problemas basados en condiciones recién descubiertas, contratarás a tu arquitecto (por un honorario adicional) para que edite y modifique los planos, solicitando las actualizaciones de los permisos que sean necesarias. Durante la construcción, deberías ponerte en contacto con el arquitecto y el contratista general para que te mantengan informado de la evolución general de las obras y te asegures de que todas las inspecciones necesarias se realizan según lo previsto. Si se trata de un edificio más grande (cinco departamentos, incluida la nueva unidad), los horarios de las inspecciones deben coordinarse con tu contratista, al presentar solicitudes temporales de "Certificado de Ocupación" ante el Departamento de Edificios.

Según tus contratos, deberías recibir facturas periódicas por las tareas de construcción terminadas o los planos revisados. Estos costos deberían estar cubiertos por tus préstamos/subvenciones e incorporados a los gastos generales. Asegúrate de documentar todos los pagos y el trabajo en general. Es importante llevar un buen registro en caso de que surjan conflictos sobre la instalación de materiales, órdenes de inspección de "retirada/construcción" y trabajos en curso.

En el capítulo del manual titulado "Cómo manejar los permisos" se describen los documentos específicos y el proceso de solicitud para coordinar las inspecciones con el Departamento de Edificios. La lista de inspecciones requeridas ofrece una idea del orden de la construcción para la conversión del sótano. 'Mitigación de los problemas' debería ayudar a tratar cualquier revisión del diseño, basada en la información que surja durante el proceso de construcción.

Una vez que el edificio haya pasado todas las inspecciones y la obra esté terminada, tú y el arquitecto realizarán un recorrido, con una "lista de tareas", para inspeccionar el proyecto y resaltar los detalles pendientes de terminar antes de recibir las llaves de tu nueva unidad de sótano.

DESPUÉS DE LA CONSTRUCCIÓN

9 OCUPACIÓN, GESTIÓN DE LA UNIDAD

Una vez terminada la construcción, deberás pagar las facturas pendientes, finalizar los "permisos de ocupación" necesarios y asegurarte de que los planes de gestión de la unidad estén en orden. Esto significa perfeccionar las estimaciones de los alquileres, fotografiar la unidad para fines de marketing (y según lo que desee el arquitecto) y crear una cuenta bancaria de reserva para los depósitos, los ingresos por alquileres y los gastos de mantenimiento y gestión. La obtención del los permisos de construcción debería ocasionar una evaluación de la propiedad, pero es un buen momento para verificar o solicitar las exenciones fiscales y de servicios públicos correspondientes.

El capítulo "Desarrollo del capital" del manual ofrece herramientas de presupuestación aproximadas para las tareas de gestión de los departamentos y enlaces a una serie de recursos para los propietarios.

10 MANTENIMIENTO CONTINUO

Con las cuentas en orden y, con suerte, una nueva serie de contactos de confianza en el sector de la construcción, tiene sentido encarar el mantenimiento de tu edificio a largo plazo. Esto incluye la obtención de contratos para el trabajo preventivo anual (por parte de profesionales de confianza), así como la obtención de presupuestos para las instalaciones y sistemas existentes que no se actualizaron durante la conversión. También debes afinar tu presupuesto para ahorrar reservas e ingresos por alquileres para el mantenimiento del edificio.

Como ya se ha dicho, en la sección "Desarrollo del capital" encontrarás herramientas y recursos para elaborar un presupuesto de mantenimiento.

PROYECTOS DE CONVERSIÓN DE SÓTANOS: VARIACIONES DEL RESUMEN

El cuadro y los diez pasos descritos en las páginas anteriores ofrecen una visión general de un proyecto de conversión de tamaño medio o grande de una vivienda unifamiliar en un Two-Flat. Con unos costos de entre \$160,000 y \$180,000 en total, cabe esperarse a pagar unos \$20,000 en concepto de honorarios de arquitectura (12%), y gastar unos \$10,000 antes de conseguir los presupuestos y préstamos definitivos.

Un proyecto de esta envergadura podría durar entre siete meses y un año, teniendo en cuenta que las obras exteriores, como los desagües, las líneas de servicios públicos y las nuevas terrazas/salidas deben programarse para excluir el invierno de Chicago. Si tienes que acelerar alguno de los pasos de diseño o construcción, eso aumentará los costos totales del proyecto, ya que requiere más mano de obra. Un proyecto más pequeño podría costar la mitad de esta cantidad y tardar entre cuatro y nueve meses (de forma conservadora).

Pasa al primer capítulo, "Conversión común", para explorar los tipos de casas comunes y cómo sus características afectan a las posibles unidades de sótano.

