

MEJORES UNIDADES DE TIPO SÓTANO

Guía para propietarios e inquilinos de viviendas unifamiliares o dúplex (Two-Flat) hasta cuadruplex (Four-Flat) para añadir una unidad de sótano segura, sólida y legal en Chicago





Estimado lector:

En Neighborhood Housing Services of Chicago (NHS), nos comprometemos a ayudar a las familias de toda la zona de Chicago a acceder a las oportunidades de creación de riqueza que conlleva la propiedad de una vivienda. Lo hacemos a través de una variedad de servicios que incluyen préstamos hipotecarios, asesoramiento financiero y la concesión de subvenciones para los propietarios de viviendas actuales y potenciales que cumplan con los requisitos de ingresos.

Este año, nos complace apoyar a la Ciudad de Chicago en la creación de un programa piloto para Unidades de Vivienda Accesorias (ADU, por sus siglas en inglés), que hace más fácil que nunca añadir una unidad de alquiler a tu propiedad en ciertas partes de la ciudad. NHS, junto con nuestros socios, ha creado este manual para ayudarte a entender los posibles beneficios, las dificultades y los costos asociados a la construcción de una unidad de alquiler en el sótano de tu vivienda unifamiliar o de tipo 2-4 Flat.

Quizás te preguntes: ¿cómo encuentro un buen contratista? ¿Cómo puedo saber si mi edificio es elegible siquiera para una unidad adicional? ¿Cuáles son algunos de los costos asociados a un proyecto como este?

Este manual responderá a todas estas preguntas y más. Te guiará a través de todo el proceso, desde la planificación, el presupuesto y el diseño hasta la obtención de permisos y la construcción.

Además de lo que está impreso aquí, NHS tiene una serie de subvenciones de rehabilitación disponibles para los propietarios de viviendas que cumplan con los requisitos de ingresos para poner en marcha un proyecto de ADU. Llámanos hoy mismo para obtener más información y acceder a nuestra gama completa de servicios.

Atentamente,



Anthony Simpkins
Presidente y CEO
Neighborhood Housing Services of Chicago

Comunícate con NHS en www.nschicago.org o al 773-329-4111

MEJORES UNIDADES DE TIPO SÓTANO

Guía para propietarios e inquilinos de viviendas unifamiliares o dúplex (Two-Flat) hasta cuadruplex (Four-Flat) Para añadir una unidad de sótano segura, sólida y legal en Chicago



Neighborhood Housing Services
of Chicago, Inc.

Mejores unidades de tipo sótano: El objetivo de este manual es proporcionar a los propietarios y a los pequeños arrendadores locales las herramientas necesarias para comprender mejor la planificación, el proceso, los costos y los riesgos asociados a la construcción legal o a la conversión de su sótano en una unidad alquilable. Lo ideal es que los dibujos, diagramas y calculadoras de proyectos reduzcan la barrera de entrada para la construcción de una unidad de sótano legal y conforme a las normas. También esperamos que el contenido complejo y técnico de la construcción sea accesible para el propietario medio.

En última instancia, el objetivo es capacitar a los lectores para entender la viabilidad de una unidad de sótano para su edificio y situación financiera individual.

Publicado en abril de 2021

presentado por
el Departamento de Políticas de



con generosa financiación de



fuentes de investigación de



1	INTRODUCCIÓN A LAS UNIDADES DE TIPO SÓTANO:	1
	POR QUÉ CONSTRUIR UNIDADES DE TIPO SÓTANO	
	Aprende sobre la conversión de unidades de sótano: Por qué es importante construirlas de acuerdo con el código para la integridad del edificio, la habitabilidad segura y la mitigación de riesgos.	
	Por qué debes adaptar tu unidad para cumplir con los códigos de Chicago	8
	Cómo utilizar este manual, trayectorias de uso alternativas	14
	El proceso de conversión en 10 pasos	19
2	CONVERSIONES COMUNES:	27
	EJEMPLOS TÍPICOS DE VIVIENDAS COTTAGE Y TWO-FLAT	
	Identifica tu casa entre los tipos residenciales de Chicago: diseños comunes de unidades de sótano y muestras de 1-2 adiciones de dormitorios para viviendas Cottage y Two-Flat	
	Variaciones de viviendas Two-Flat, unidades existentes y potenciales	30
	Variaciones de viviendas Cottage, unidades existentes y potenciales	36
3	UNIDADES CONFORMES AL CÓDIGO:	43
	LISTA DE CONTROL PARA ESPACIOS SEGUROS Y SÓLIDOS	
	Analiza tu edificio para confirmar el potencial de unidades seguras y sólidas de acuerdo con los códigos de Chicago en materia de zonificación, construcción, instalaciones mecánicas/eléctricas/plomería y de incendios.	
	Introducción a la evaluación del sitio y del edificio	50
	Cumplimiento de la zonificación y estructuras existentes	58
	Componentes del sótano, servicios públicos y características proyectadas de la unidad	66

4	DESARROLLO DEL CAPITAL:	93
	CALCULAR LOS COSTOS DE LA OPERACIÓN	
	Calcula los costos de construcción y gestión de la propiedad para determinar si la conversión de un sótano es factible como inversión a largo plazo	
	Calculadoras para modelar la viabilidad	98
	Elementos del presupuesto e instrucciones de cálculo	102
	Recursos financieros y de gestión	118
5	MITIGACIÓN DE PROBLEMAS:	123
	ENFOQUES ALTERNATIVOS PARA CUMPLIR CON EL CÓDIGO	
	Identifica las reparaciones exigidas por el código y cómo las características de tu sitio, edificio o servicios públicos existentes afectan los materiales y enfoques de construcción	
	Enfoques de mitigación, por tema del código	126
	Dos escenarios de mitigación: Adaptaciones de viviendas de tipo Cottage y Two-Flat	164
6	CÓMO MANEJAR LOS PERMISOS:	173
	SOLICITAR PERMISOS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN	
	Encuentra tu camino por los diferentes agentes, departamentos de la ciudad y documentos de construcción requeridos para obtener los permisos de urbanismo y construcción en Chicago	
	Agencias, solicitudes y documentos	176
	Solicitud de permisos de vivienda, urbanismo y construcción	178
	Inspecciones de construcción y certificación de habitabilidad	188



GARANTÍAS Y LIMITACIONES:

Esta guía es proporcionada por Neighborhood Housing Services de Chicago como un servicio público con fines únicamente informativos, sin ninguna declaración que constituya un asesoramiento legal por parte de Neighborhood Housing Services. No crea una relación de arquitecto, contratista o prestamista-cliente entre el beneficiario y cualquier otra persona, ni constituye una oferta para crear tal relación. Consulta a un arquitecto o contador si tienes preguntas sobre el contenido de esta guía en materia de construcción o finanzas. Habla con el Departamento de Vivienda de Chicago si tienes preguntas sobre las unidades de conversión permitidas o las aprobaciones y tarifas asociadas.

Esta guía fue redactada en 2020/2021, a partir de la actualización de los Códigos de Construcción de Chicago de 2019 y de la Ordenanza de Unidades de Vivienda Adicionales, aprobada por el consejo de la ciudad el 16 de diciembre de 2020 y vigente desde el 1 de mayo de 2021. Las secciones sobre zonificación incorporan tanto las asignaciones de áreas piloto como no piloto, pero los protocolos de urbanismo pueden evolucionar y deben verificarse con el Departamento de Planificación y Desarrollo de Chicago. Encuentra los detalles actualizados de los procedimientos para Unidades de Vivienda Adicionales en www.chicago.gov/adu.

