

Webinar del Programa de Subvenciones para la Reparación de ADUs

2 de diciembre de 2021



AGENDA

- I. Antecedentes de la Ordenanza ADU
- II. Crear Riqueza
- III. Trabajar con un Arquitecto
- IV. Construir su ADU: Trabajar con Contratistas
- V. Oportunidad de Subvención
- VI. Financiamiento Adicional: Préstamos para Mejoras en el Hogar

CIUDAD DE CHICAGO ORDENANZA SOBRE UNIDADES DE VIVIENDA ADICIONALES

- Las Unidades de Vivienda Adicionales (ADU por sus siglas en inglés) fueron comunes en Chicago durante la primera mitad del siglo XX
- La construcción se prohibió a partir de 1957 debido a los cambios en la ordenanza de zonificación que añadían requisitos de estacionamiento y prohibían las estructuras residenciales secundarias en los solares de Chicago.
- La nueva ordenanza fue aprobada por el Ayuntamiento en diciembre de 2020
- Permite la construcción de ADUs en propiedades que tienen unidades residenciales legales existentes (*se aplican restricciones geográficas*)
- El objetivo es crear más acceso a más viviendas en varios vecindarios



Daniel Hertz, Director de
Política Ciudad de Chicago

ADU TAMBIÉN CONOCIDO CÓMO...

...Casas coach, casas en el patio trasero y departamentos in-law



CINCO ZONAS PILOTO

Zona Norte, que abarca partes de las áreas comunitarias de Edgewater, Lake View, Lincoln Square, North Center, Uptown y West Ridge

Zona Noroeste, que abarca partes de Albany Park, Avondale, East Garfield Park, Hermosa, Irving Park, Logan Square, Near West Side y West Town

Zona Oeste, que abarca partes de las áreas comunitarias de East Garfield Park, North Lawndale, South Lawndale y West Garfield Park

Zona Sur, que cubre partes de las áreas comunitarias de Ashburn, Auburn Gresham, Chatham, Chicago Lawn, Englewood, Greater Grand Crossing, Roseland, Washington Heights, Washington Park, West Englewood, West Lawn y Woodlawn

Zona Sureste, que abarca partes de las áreas comunitarias de East Side, Hegewisch, South Chicago y South Deering

REQUISITOS DE LA ORDENANZA

Descripción	Requisitos de la Ordenanza Aspectos Destacados
Propietario de Vivienda	No hay límites de ingresos ni de residencia
Construir	<p>Debe ser un edificio residencial y tener al menos 20 años de antigüedad</p> <p>Para las propiedades de 1 a 4 unidades, el propietario puede añadir <u>una</u> unidad de casa coach a cualquier propiedad, o <u>una</u> unidad de conversión</p>
Casas Coach	Las nuevas casas coach no pueden quedar fuera de las áreas de zonificación permitidas para las ADU.
Accesibilidad de Alquiler	<p>Los requisitos de accesibilidad se aplican SOLO a la conversión de 2 o más unidades.</p> <p>Por ejemplo, si se añaden más de 2 unidades de conversión, el 50% de las unidades deben seguir siendo accesibles.</p> <p>La accesibilidad debe mantenerse durante 30 años</p> <p>El programa de subvenciones se aplica a la conversión de UNA unidad. Por lo tanto, no hay requisitos de accesibilidad.</p>
Construcción	Planos de Arquitectura y Permiso de Construcción

CONSTRUIR



Danielle Matthews, Directora Asociada,
Homeownership NHS Chicago

¿POR QUÉ AÑADIR UNA ADU?



- Para crear un espacio vital separado para los miembros adultos de la familia (por ejemplo, abuelos, suegros, hijos adultos)
- Para generar ingresos adicionales que le ayuden a pagar la hipoteca, los impuestos sobre la propiedad, los gastos de mantenimiento de la vivienda, etc.
- Simplemente para generar ingresos extra por el alquiler para otros usos
- Porque está impulsado por una misión: Ayudar a crear más viviendas accesibles en Chicago
- Para crear un "Espacio para mujer", una "cueva para hombres" o espacio discreto para trabajar desde casa
- Para promocionar como un alquiler a corto plazo o de vacaciones, como en Airbnb



PREPARARSE PARA SER PROPIETARIO DE VIVIENDA

RECUERDE: Usted es el Director General de su propia empresa.

- ✓ **Ponga primero en orden sus finanzas personales**
- ✓ **Defina sus objetivos financieros**
- ✓ **Conozca sus gastos actuales y futuros**
 - ¿Son los costos de la vivienda lo más bajos posible en este momento?
 - ¿Qué costos aumentarán (por ejemplo, servicios públicos, impuestos sobre la propiedad, reparaciones por desgaste, seguros, etc.) y en qué medida?
 - Nuevos Costos: Selección de inquilinos, Comercialización, Entrega de la unidad entre los alquileres, etc.
 - Si alquila su unidad, ¿cuánto tendrá que cobrar para recuperar estos gastos y obtener beneficios?
- ✓ **Protéjase y proteja su patrimonio**
 - Seleccione a sus inquilinos
 - Genere alguna versión de un contrato de alquiler formal - Pida a su inquilino que tenga un seguro de alquiler
 - Mantenga un buen registro

RECURSOS

✓ Asesoramiento en Materia de Vivienda

NHS Chicago - <https://www.nhschicago.org>

Correo Electrónico: homeownership@nhschicago.org | Servicios al Cliente 773.329.4111

✓ Selección de Inquilinos

Smart Move - <https://www.mysmartmove.com/>

eRenter - <https://www.e-renter.com/>

Verifirst - <https://www.verifirst.com/tenant-screening>

✓ Contrato de Arrendamiento de IL

eForms - <https://eforms.com/rental/il/illinois-chicago-only-residential-lease-agreement-template/>

DOMU - <https://www.domu.com/landlord-resources/apartment-lease-forms/chicago-apartment-lease>

✓ Capacitación en Gestión Inmobiliaria

Community Investment Corporation (CIC) - <https://www.cicchicago.com/programs/property-management-training/>

✓ Mediación/Resolución de Conflictos

Centro de Resolución de Conflictos - <https://www.ccrchicago.org/about-mediation>

✓ Manual de las Mejores Unidades de Sótano

<http://basementunits.nhschicago.org/>

UNIDADES DE VIVIENDA ADICIONALES: TRABAJAR CON UN ARQUITECTO

Introducción:

Ravi Ricker, AIA

Wrap Architecture

Correos Electrónicos:

Ravi@WrapArchitecture.com



antes



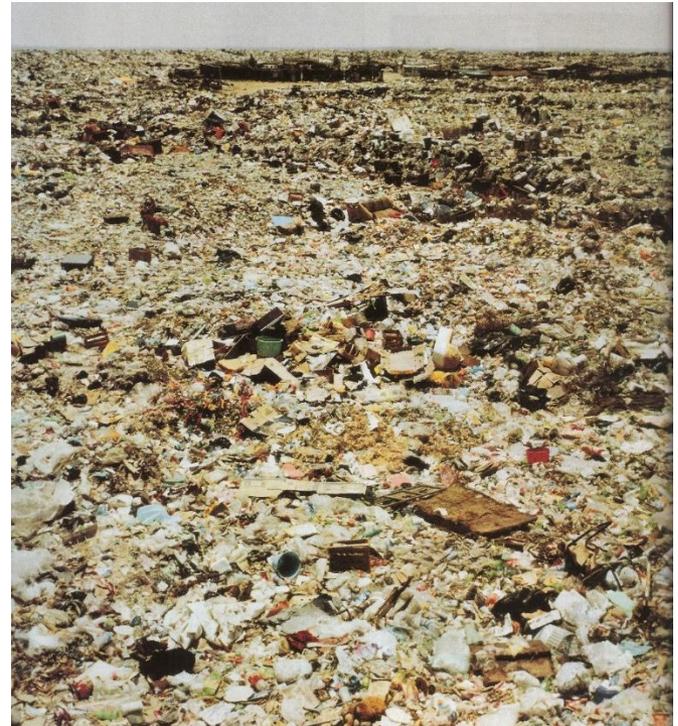
después

LA IMPORTANCIA DE LA REUTILIZACIÓN ADAPTATIVA EN LA ACTUALIDAD: - UNIDADES DE VIVIENDA ADICIONALES (ADU)

- ❓ La EPA estima que 145 millones de toneladas de residuos de construcción y demolición fueron enviados a los vertederos en Estados Unidos en 2018.
- ❓ Las ADUs prolongan la vida y el uso de nuestro stock de edificios existentes y reducen los vertederos por el desarrollo de derribos y reconstrucciones.

*"Empieza donde estás. Utiliza lo que tienes.
Haz lo que puedas."*

- Arthur Ashe



¿POR QUÉ NECESITO UN ARQUITECTO?

- ❓ Para proteger la salud, la seguridad y el bienestar del público.
- ❓ Para agregar valor en cada etapa, desde la planeación hasta la construcción.
- ❓ Para brindar conocimientos especializados y relaciones profesionales.
- ❓ Para identificar el equipo de expertos que necesita su proyecto y ayudarles a gestionar los pasos del proceso de diseño y construcción.

PASOS DEL PROCESO DE DISEÑO:

- ❓ **Estudio de Viabilidad/Pre-diseño:** ¿Puede hacer lo que quiere?
- ❓ **Diseño Esquemático:** Investigar y seleccionar entre las opciones.
- ❓ **Ingeniería (Desarrollo del Diseño):** Haciéndolo realidad.
- ❓ **Licitación, Permisos y Documentos de Construcción:**
Precio y aprobación.
- ❓ **Administración de la Construcción :** Ver cómo se construye.

ESTUDIO DE VIABILIDAD

Cómo un arquitecto puede ayudar a fijar las expectativas e identificar el camino para alcanzar sus objetivos

? Definir sus objetivos: Lo que PUEDE hacer frente a todo lo que QUIERE hacer

? Primeros Pasos - Estudio de Viabilidad: Análisis del Código

- * investigar el Código de Zonificación en relación con su proyecto específico
- * investigar el Código de Construcción en relación con su proyecto específico
- * ADU - Programa Piloto, ¿está usted en una zona del programa piloto actual?

? Estructure el proceso por adelantado:

- * le ayuda a definir y comunicar sus objetivos con eficacia
- * aclara los pasos necesarios para alcanzar sus objetivos

QUÉ ESPERAR

Algunos de los elementos **OCULTOS** más grandes

Mantener el nuevo espacio del sótano caliente y seco:

- Aislar los muros perimetrales
- Sistema de baldosas de drenaje perimetral con fosa y

bomba

Añadir la fontanería del sótano:

Nuevo servicio de agua - No más tuberías de plomo de la ciudad

- La ciudad puede exigir una bomba de refuerzo

Nuevas líneas de alcantarillado: considere la posibilidad de instalar un alcantarillado superior para evitar obstrucciones.

- Foso de expulsión

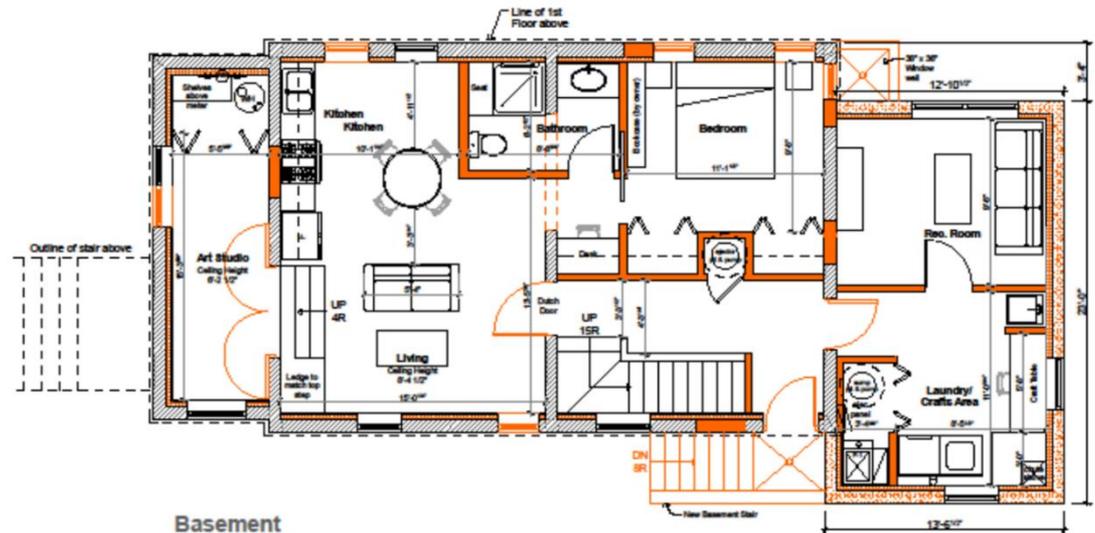
Dimensionar correctamente los sistemas:

- Calefacción y refrigeración
- Electricidad

DISEÑO ESQUEMÁTICO

COMPARTIR LOS OBJETIVOS, NO LAS SOLUCIONES - LOS ARQUITECTOS GENERAN DIAGRAMAS ESPACIALES

Estos dibujos son diagramas elaborados que reflejan las relaciones ideales entre los espacios y pueden identificar elementos destacados específicos. Pero son sólo una idea aproximada. Todavía no están lo suficientemente detallados como para ser construidos.



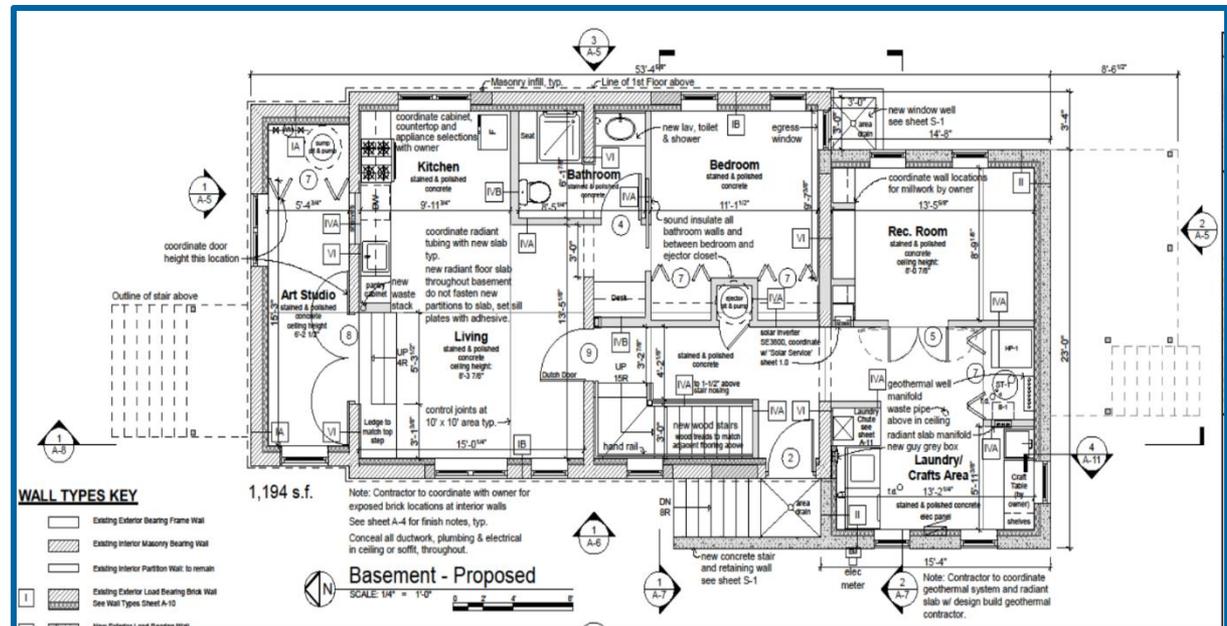
INGENIERÍA / DESARROLLO DEL DISEÑO

Una vez establecido el plan, el arquitecto trabaja con los ingenieros para hacer realidad el proyecto. Por ejemplo, en lugar de limitarse a decir Calentador Nuevo, se realizan cálculos de Pérdida de Calor para dimensionar e identificar adecuadamente un calentador específico. O en lugar de Decir que añadir una nueva escalera aquí el marco estructural necesario para la apertura del piso se identifica.



DOCUMENTOS DE LICITACIÓN/PERMISO Y CONSTRUCCIÓN

Los documentos de Construcción son Planos detallados que describen el alcance completo de la obra, de modo que un contratista pueda fijar el precio y construirla, y los funcionarios locales puedan comprobar que la obra cumplirá los Códigos de Zonificación y Construcción.



CALENDARIO ESTIMADO DEL PROYECTO

¡Empezar pronto, la planeación adecuada lleva tiempo!

TIEMPO DE DISEÑO

(4 - 6 semanas dependiendo del tiempo de respuesta del cliente)

- Encuesta - Dibujar el edificio existente. - Desarrollar opciones para revisar.
- Modificar esas opciones en función de sus comentarios.

TIEMPO DE INGENIERÍA:

(4 - 6 semanas dependiendo de los horarios de los ingenieros)

- Revisar los objetivos con los ingenieros y hacer todos los cálculos.
- Una vez que se inicia este proceso, los cambios significativos del cliente pueden dar lugar a retrasos y/o a gastos de diseño adicionales.

LICITACIÓN Y TIEMPO DE PERMISO:

Revisión Estándar del Plan (hasta 3 meses).

- Las ofertas pueden producirse simultáneamente.

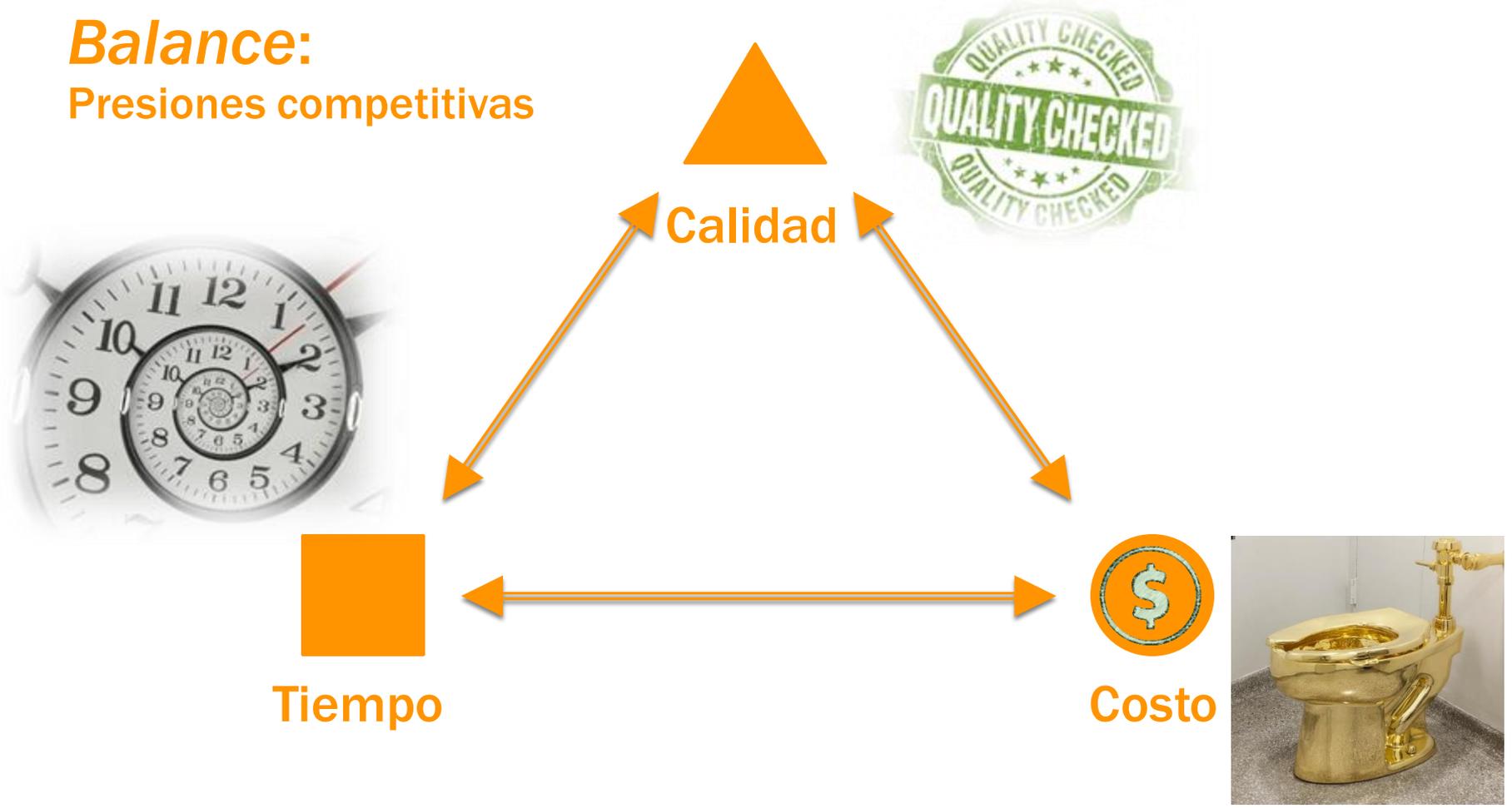
TIEMPO DE CONSTRUCCIÓN:

(3-9 meses)

- Depende de la complejidad del proyecto y del calendario del contratista.

Balance:

Presiones competitivas



SUBVENCIONES PARA LA REPARACIÓN DE ADUS

Planeación y
Construcción



REQUISITOS PARA OBTENER UNA SUBVENCIÓN

Descripción	Requisitos Destacados
Propietario de Vivienda	Ocupado por el Propietario Hasta el 140% del AMI
Ubicación de la Zona Geográfica	Situado en las zonas señaladas por la Ordenanza ADU
Construir	Debe ser un edificio residencial y tener al menos 20 años de antigüedad Sólo se permite una unidad de conversión en propiedades de 1 a 4 unidades con esta oportunidad de subvención
Casas Coach	Las nuevas casas coach no pueden ser zonificadas fuera de las áreas permitidas para ADU.
Building Consult (por NHS)	Necesario para cada unidad convertida
Subvención para la Planeación	Hasta \$10,000 Los planos deben realizarse en el plazo de un año desde la aprobación de la subvención El arquitecto debe ser un arquitecto con licencia (activa) de Illinois
Requisitos de Presentación	Presentar los Planos al Departamento de Edificios para obtener el permiso

REQUISITOS PARA OBTENER UNA SUBVENCIÓN

Descripción	Requisitos Destacados
Subvención a la Construcción	<p>Préstamo condonable de hasta \$75,000 en 5 años</p> <p>Se deben cumplir los requisitos de presentación para recibir el permiso</p>
Servicios de Construcción de NHS	<p>Debe hacer un recorrido y revisar los planos</p> <p>Planos de arquitectura y Revisión del SOW, si se adapta el espacio existente a la normativa</p> <p>Ayudará al cliente a contratar al contratista; requisito de 3 ofertas si el cliente no tiene contratista general</p> <p>Si el cliente ha contratado a un contratista, éste debe cumplir unos requisitos mínimos</p>
Otros Requisitos	<p>El proyecto debe estar terminado en un año</p> <p>El uso de los fondos está limitado al 20% de la subvención para reparaciones de salud y seguridad.</p>
Periodo de Gracia para las Unidades Existentes Fuera de Cumplimiento	<p>1 -año para adecuar las unidades fuera de cumplimiento a la normativa</p> <p>No hay multas por incumplimiento durante el periodo del programa piloto</p>

GASTOS REEMBOLSABLES DE LA SUBVENCIÓN

Subvención para la Planeación	Subvención a la Construcción	Otras Tasas
Costos de hasta \$10,000	Costos de hasta \$75,000	Tasa de Solicitud: \$20
Taller de ADU (2 horas) Se requiere certificación - esperemos que antes del 1 ^{er} pago, pero definitivamente antes del último pago.	Plazo máximo para presentar la notificación registrada y para que el permiso siga adelante : hasta 18 meses después de presentar los planos de ADU	Tasa de Encuesta: \$500
Debe incluir los planos de construcción interior. (Proyectos de Rehabilitación: 3 planos por niveles, incluidos los precios preliminares, 1) existentes, 2) de demostración y 3) planos propuestos; Proyectos Nuevos: planos propuestos y planos de demostración)	Servicios de Gestión de la Construcción	Permiso DOB: \$300 Varía según el proyecto
Servicios de Construcción <ul style="list-style-type: none"> ▪ Consulta de construcción ▪ Revisar los planes para comprobar que están completos 	Evaluación de la Eficiencia Energética	
El arquitecto/cliente debe presentar los planos a la ciudad para el pago final en el plazo de 1 año; los planos deben estar etiquetados como ADU		

CALENDARIOS DE PAGO

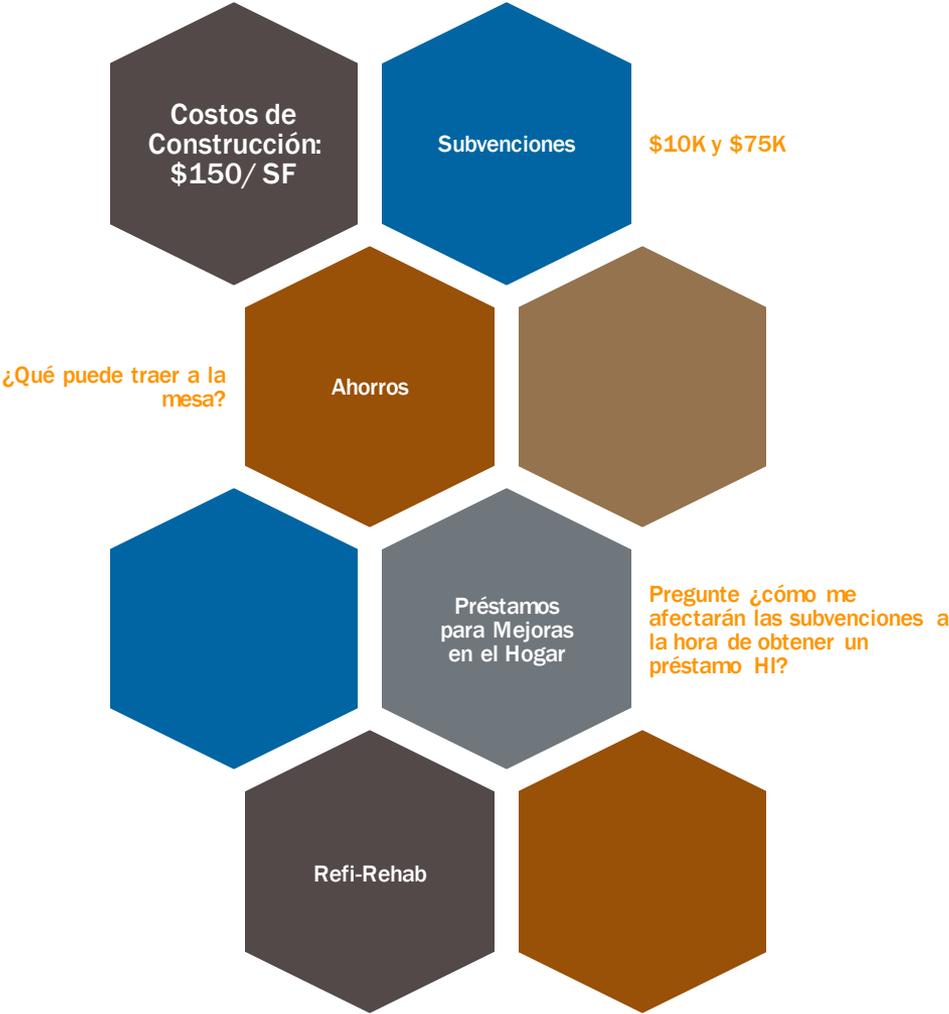
ARQUITECTO

30% a la recepción de la propuesta firmada 30% a la recepción del 95% de los planos del permiso aprobados por el cliente 40% a la recepción de la prueba de que el 100% de los Permisos/Licitaciones han sido presentados en el DOB de la ciudad de Chicago

CONTRATISTA GENERAL

Desembolsos progresivos basados en la recepción de declaraciones juradas e inspecciones de pago

FUENTES DE FINANCIAMIENTO ADICIONALES



CÓMO APLICAR

<https://www.nhschicago.org/fix/grant-programs/adurepairs>





¿PREGUNTAS?

[ADURepairs](https://www.adurepairs.com)
[@nhschicago.org](https://www.adurepairs.com)

Servicio de
Atención al Cliente
773.329.4111