DESARROLLAR EL CAPITAL . calcular los costos

Viviendas Workers' Cottages y Two-Flat típicas de Chicago: Análisis costo-beneficio de las conversiones de sótanos

INTRODUCCIÓN . análisis costo-beneficio. calculando las finanzas

Este capítulo presenta los costos de convertir una unidad de sótano y gestionar tu edificio de forma responsable. Se incluyen calculadoras para que puedas estimar si la creación de un alquiler de sótano asequible tiene sentido para ti.

CÓMO MANEJAR EL DESARROLLO PATRIMONIAL

A — EL DESARROLLO PATRIMONIAL
iintroducción: elementos del capítulo
patrimonio vs. ingresos
los objetivos de las inversiones inmobiliarias
costos de capital . costos operativos

B — EL PRESUPUESTO MODELADO
un ejemplo de presupuesto de Two-Flat
recursos a utilizar para la estimación
adaptarse a las características de tu propiedad

CALCULADORAS
elementos e instrucciones
guía de entradas y ediciones

COSTOS DE CAPITAL COSTOS OPERATIVOS

completar las calculadoras en orden, de \ a V, para completar la estimación del "umbral de rentabilidad"

1 CONSTRUCCIÓN
costos de conversión y permisos
¿Cuánto puede costar una conversión?

2 PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
financiación (mejoras e hipoteca)
¿Qué préstamo tiene sentido?

3 INGRESOS POR ALQUILER
Precios de tu unidad de sótano
¿Cuánto sería un alquiler razonable?

4 IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD
valoraciones inmobiliarias
¿Cómo afectarán las actualizaciones a los impuestos?

5 SERVICIOS
cubrir la unidad + las zonas comunes, las luces
¿Cuánto cuestan los servicios públicos comunes y divididos?

6 SEGURO Y GESTIÓN
cobertura de riesgos, legal, marketing, administración
¿Cómo se pueden cubrir los riesgos de las unidades?

7 MANTENIMIENTO
rrutina, prevención, reservas
¿Cómo puedes planificar y ahorrar para las reparaciones?

Cuadro resumen de costos/beneficios

Estimación basada en las calculadoras 1-7

8 CALC. UMBRAL RENTABILIDAD
proyección del activo y el pasivo en 40 años
¿Es razonable este proyecto desde el punto de vista financiero?
¿Cuándo alcanzaría una unidad el umbral de rentabilidad?

Orientación financiera

Recursos, clases y asesores

9 ORIENTACIÓN DE GESTIÓN
recursos y conocimientos
Cursos de la Community Investment Corporation

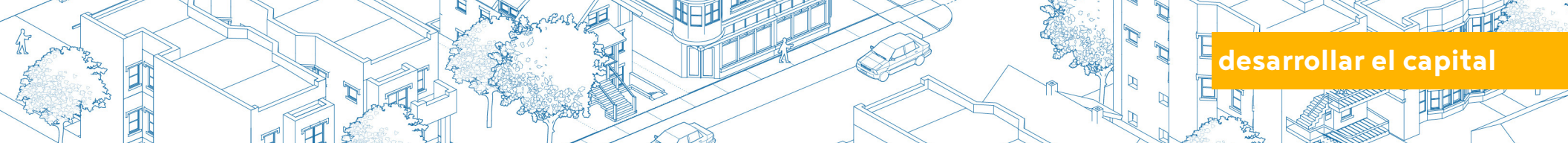
10 ORIENTACIÓN CREDITICIA
recursos y conocimientos
Neighborhood Housing Services of Chicago

Calculadoras temáticas: Inversión de capital y gastos generales de funcionamiento

Tabla resumen (resultados de otros)

VIABILIDAD FINANCIERA DETERMINADA, ESTIMACIONES DE TRABAJO REFINADAS

(Ver el capítulo "Mitigación de problemas")



SUMARIO DEL CAPÍTULO:

Este capítulo "Desarrollar el capital" presenta los costos más importantes de la conversión de una unidad de sótano y de actuar como un propietario responsable. Las siguientes páginas describen los precios comunes del proyecto (inversiones de capital), así como los costos de gestión y mantenimiento (costos de funcionamiento). Ya que estas sumas están vinculadas en última instancia, este capítulo ofrece una visión general y cálculos aproximados en una serie de hojas de cálculo enlazadas.

- **En cada página temática se describen los elementos básicos que hay que tener en cuenta y las variables que influyen en los costos de capital o de explotación** (1 a 8 a la izquierda). *El icono de la izquierda destaca los recursos adicionales para afinar la estimación y la orientación de expertos, cuyos informes, presupuestos y cifras oficiales sustituyen estos cálculos iniciales.*
- **Las calculadoras secuenciales ofrecen una estimación temprana y aproximada de: a) si puedes permitirte financiar la conversión de un sótano y b) cuándo se alcanzará el umbral de rentabilidad de tu inversión inmobiliaria** (bit.ly/In-Fill). Al insertar la información inicial de tu propiedad y del proyecto, puedes rastrear los elementos y aspectos reflejados en el análisis anual de costos y beneficios (n° 8 a la izquierda). Las instrucciones para editar e insertar valores comienzan en la página 99, con entradas específicas elaboradas en paralelo con la discusión temática (#1-8 a la izquierda). La versión de muestra de los cálculos de un Two-Flat es a título de referencia (bit.ly/Two-Flat).
  - **Las calculadoras enlazadas deben hacerse en orden,** ya que los valores estimados en las hojas anteriores se reflejan en los cálculos posteriores.
  - **Las calculadoras enlazadas no pretenden sustituir la orientación de los expertos, sino que sirven para hacer estimaciones aproximadas.** Si no cuentas con un arquitecto o un contratista y sus estimaciones oficiales, las calculadoras pueden ayudar a entender si tiene sentido financiero comenzar a planificar la conversión del sótano (y contratar a los profesionales mencionados).

CÓMO PENSAR COMO UN PROPIETARIO RESPONSABLE

Si vas a convertir una vivienda unifamiliar en dos unidades, debes cambiar tu perspectiva de planificación. Debes encarar la conversión de un sótano como un propietario u ocupante. Esto significa operar con habilidad dentro de las exigencias del mercado y de las leyes que regulan el sector del alquiler; competir por inquilinos adecuados y, al mismo tiempo, cumplir con las leyes de vivienda justa y el código municipal. Para operar con éxito como propietario responsable, debes planificar las operaciones diarias y los gastos generales, así como la forma y el lugar de financiación de la conversión de tu sótano y las mejoras que debes realizar.

CAPITALIZACIÓN A LARGO PLAZO VS. INGRESOS

Como se desprende de la estimación del Two-Flat, la conversión de una unidad de sótano crea un capital a largo plazo en tu propiedad, pagando lentamente las deudas y los pasivos a medida que tu activo (el edificio) se revaloriza. El alquiler no es un ingreso "adicional", sino que debe responder a los precios asequibles de la zona, a tus necesidades de pago y al deseo de mantener inquilinos a largo plazo. Según las deudas hipotecarias existentes y los precios locales, los ingresos y los costos anuales del alquiler pueden no equilibrarse durante varios años. Como se ve en la estimación del Two-Flat, podrías tardar una década (como mínimo) en alcanzar el umbral de rentabilidad de tu inversión inicial. Si quieres especular con la propiedad inmobiliaria y anticipas la reventa dentro de siete años, es probable que una ampliación del sótano solo recupere su valor tan rápidamente en ***el mejor de los casos.*** Los típicos ajustes de drenaje, cimentación e infraestructuras suponen una inversión considerable que requiere un compromiso a largo plazo.

Ten en cuenta lo siguiente:

- Tus activos: ¿Estás en condiciones de asumir esos riesgos financieros a largo plazo (y las recompensas) teniendo en cuenta otras deudas y ahorros?
- Tu calendario: ¿Te comprometes a pasar otra década (o más) en tu propiedad (y comunidad) mientras tu edificio va acumulando capital?
- Tus prioridades: ¿Cuáles son tus objetivos financieros generales para la conversión de un sótano? Esas prioridades serán necesarias para orientar las decisiones sobre diseños, mano de obra, alquiler y mantenimiento, a través del proceso de planificación y las operaciones en curso.

El contenido de las calculadoras, como los costos de las reparaciones del tejado o la publicidad de las unidades, debe indicarte que tengas en cuenta los compromisos de tiempo que conlleva ser propietario. Al hacer los "cálculos", resulta tentador sustituir los contratos de mantenimiento por el "capital de esfuerzo propio" y sobrestimar tu energía y experiencia. Para corregir esta tendencia, prueba varios presupuestos y revisa las herramientas vinculadas de planificación de la gestión inmobiliaria al final del capítulo.

Pregúntate: ¿te parecen equilibrados los compromisos, los costos y los beneficios de ser propietario?

INVERSIONES DE CAPITAL:

Esta introducción financiera comienza con los costos iniciales y de capital de la conversión del sótano, con conceptos y calculadoras para:

1) **construcción y permisos, como la forma,**
2) **las condiciones del préstamo para la mejora de la vivienda,**
3) **los ingresos por alquiler, y**
4) **la valoración fiscal y la revalorización del edificio.**

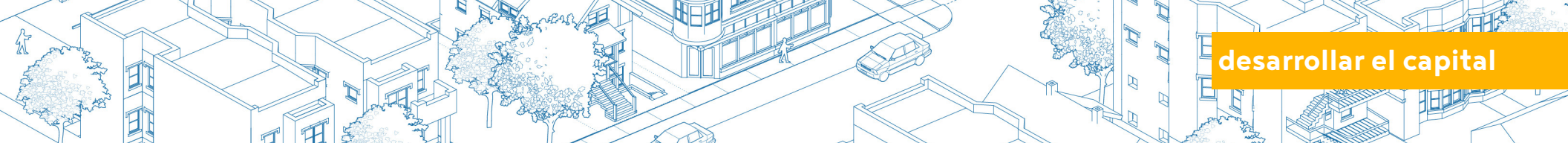
Como propietario de una vivienda, probablemente estés familiarizado con estos elementos de gran importancia. Comenzamos con ellos porque, incluso sin los costos operativos de la gestión de la construcción, puede que no te resulte rentable llevar a cabo un gran proyecto de construcción en función de tus deudas existentes o de las tasas de revalorización del barrio.

1) Costos de construcción: El costo más obvio de un proyecto de conversión de un sótano es el costo que conlleva el diseño, los permisos y la propia construcción.

2) Condiciones del préstamo: Después de la construcción, el manual revisa cómo pagar el proyecto: con los ahorros o con los típicos préstamos a interés fijo.

3) Ingresos por alquiler: La fijación de la renta de tu unidad de sótano requiere la investigación del mercado local de alquiler y tu deseo de ofrecer una unidad asequible.

4) Impuestos y revalorización de la propiedad: Al considerar cómo las renovaciones de la casa añaden valor a largo plazo a tu propiedad, es importante captar cómo esto se traduce en mayores impuestos.



COSTOS DE OPERACIÓN:

La segunda mitad de este capítulo se centra en los costos operativos de la gestión de un edificio, que incluyen:

5) **facturas de servicios públicos**
6) **seguros y gastos administrativos, y**
7) **mantenimiento y reservas de ahorro para reparaciones importantes.**

Lo más probable es que pagues muchos de estos gastos como propietario de una vivienda, como las primas del seguro o las facturas del agua. Pero probablemente no hayas considerado cómo el hecho de tener inquilinos afecta el uso del agua o la responsabilidad general y cómo multiplica la necesidad de reparar los electrodomésticos y la limpieza rutinaria. Las partidas de la calculadora te dan una idea de las tareas distribuidas de marketing, gestión y administración; cada sección describe tus responsabilidades como propietario. Aunque estas tareas y costos generales parecen "pequeñas cosas", es mejor planificar y presupuestar estos elementos para que no te sorprendan los $15,000-$20,000 de gastos generales anuales, repartidos entre el ahorro para futuras reparaciones del edificio y los costos anuales del seguro, el mantenimiento rutinario y los servicios públicos.

5) Facturas de servicios: A medida que vayas actualizando tu propiedad, añadirás varios contadores (de agua, gas y electricidad), por lo que debería ser bastante fácil desentrañar las facturas de servicios y energía.

6) Seguros y administración: Como arrendador, tienes una serie de responsabilidades frente a los inquilinos y una mayor responsabilidad ante posibles accidentes en tu edificio.

7) Mantenimiento: La última sección clasifica el mantenimiento en una serie de tareas rutinarias (que se realizan semanal, mensualmente o en un ciclo preventivo anual) y un conjunto de estimaciones de reservas de emergencia para cubrir reparaciones importantes.

RESUMEN DEL "PUNTO DE EQUILIBRIO" Y RECURSOS FINANCIEROS

La última sección contiene los cálculos resumidos y los recursos para manejar la financiación y la gestión del edificio.

8) Punto de equilibrio: Esta calculadora reúne las secciones anteriores (los ingresos estimados, los beneficios de la revalorización, los costos del préstamo y de los gastos generales) para estimar el aumento neto anual del valor de tu edificio.

9) Recursos y orientación: Las secciones finales enlazan con el exterior (con Neighborhood Housing Services, Community Investment Corporation y otros) para que puedas trabajar con sus expertos en financiación y gestión cuando empieces a planificar la conversión del sótano.

CALCULADORAS . Escenarios. Aportes. Desglose de ediciones

ESCENARIO: EJEMPLO DE TWO-FLAT

16014180100000 04/02/2008

Detalles de la propiedad

16-01-418-010-0000

2629 W AUGUSTA BLVD • CHICAGO, IL • West Chicago

Datos fiscales

CLASIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	211
PIES CUADRADOS (TERRENO)	3.250
BARRIO	30
CÓDIGO FISCAL	77001
PRÓX. REEVALUACIÓN PROGRAMADA	2021

TABLAS: CONTENIDO E INSTRUCCIONES

0 Contenido de la calculadora

haz clic en el título para ir a la hoja

Números básicos de financiación		contenido
1	CHI_Construcción	Estimación de los costos de construcción del sótano
2	Condiciones_de_préstamo	Estimación de los pagos de los préstamos para la mejora de la vivienda (y pagos pendientes de la hipoteca)
3	CHI_Precios_de_alquiler	Estimación de ingresos anuales por renta, según el mercado de la zona y las tasas de interés
4	CHI_Impuestos	Estimación del aumento anual de impuestos, según la inversión en construcción y en el mercado de ventas de la zona
Gastos generales de explotación		
5	CHI_Servicios	Estimación de los costos de los servicios, dadas las zonas comunes y los contadores divididos
6	CHI_Admin_seguro	Estimación del seguro del propietario, marketing y otros costos administrativos
7	CHI_Mantenimiento	Estimación del mantenimiento rutinario y preventivo, reservas de emergencia
Resumen de la relación costo-beneficio		
8	Costo-Beneficio	Compara los beneficios (alquiler y revalorización) con los costos (pagos, impuestos y gastos generales) para calcular el tiempo de equilibrio de la inversión, dadas las condiciones del préstamo y la hipoteca

Interacciones y entradas de los usuarios, con claves

Tipos de entrada y colores

1. El usuario marca la casilla o selecciona desde el menú desplegable (resaltado en azul claro) — *elección resultante* — nota sobre el uso:

1 — Marca la casilla Sí: — VERDADERO — se usa para añadir un elemento de la lista de comprobación o elegir entre 2 opciones

1 — Elige tu área: Chicago--Portag — Chicago--Portage Park/Jefferson Park — se usa para seleccionar entre opciones predeterminadas, sobre todo para calibrar áreas/barrios o atributos de la unidad

2. El usuario añade un nro. (normalmente un monto de dinero o un valor) (resaltado en rojo) — *opción resultante*

2 — Monthly Rent: $1,400 — $1,400 — valores de la evaluación, facturas, alquileres existentes, sobre todo para calibrar los cálculos a tu edificio y la experiencia existente con los servicios públicos, impuestos, préstamos

ediciones opcionales o sugeridas

3.A El usuario referencia datos adicionales, no ingresa datos directamente (resaltado en naranja) — *opción resultante*

3 A — Ver tablas generadas para alquileres mensuales asequibles — n/a — panel de alerta que destaca consideraciones/ preocupaciones adicionales, normalmente en un panel con contorno naranja al final de esa página

Tipos y colores de resultados/referencias

4.A Resultado directo del cálculo - referenciado en los cálculos en curso (relleno amarillo)

4 A — $16,800 de renta anual (12 x renta mensual) — no es necesario que el usuario edite, debería calcular automáticamente el valor dado por la entrada anterior y las variables internas

4.B Resultado o Variables Vinculadas / Tasas dependientes de las elecciones - referenciadas en otras pestañas (contornos amarillos)

4 B — $4,200 Pérdidas previstas por desocup. (25% de la renta anual) — no es necesario que el usuario edite, debería calcular automáticamente el valor dado por la entrada anterior y las tablas de ref. vinculadas

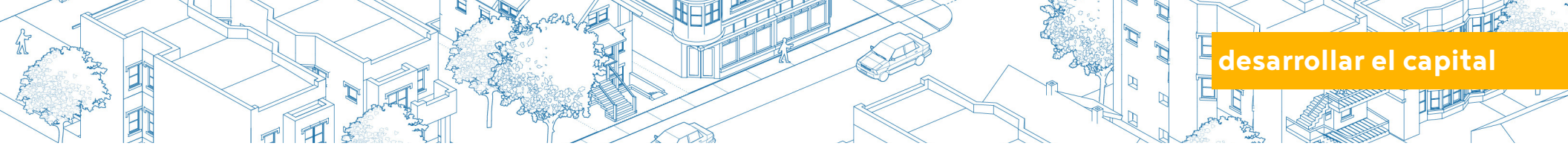
3.B Variables vinculadas de otras tablas/pestañas de la calculadora anteriores - referenciadas en otras pestañas (contornos naranjas)

3 B — reservas de mantenimiento por unidad $1,680 — no es necesario que el usuario edite, debería calcular automáticamente el valor dado por la entrada anterior y las tablas de ref. vinculadas

4.C Cálculo intermedio de referencia (contornos negros finos)

para el seguimiento visual de los cálculos fijos

4 C — $10,920 gross rental income (minus vacancy, maintenance) / $910.00 monthly breakdown — no es necesario que el usuario edite nada, debería calcular automáticamente el valor de la entrada anterior y las tablas de ref. vinculadas. en combinación con otros tipos



CÓMO MANEJAR LAS FINANZAS: UN ESCENARIO PARA TWO-FLATS

Así como es difícil imaginarse una conversión de sótano deseable sin algunas opciones visuales, puede ser igual de difícil entender los beneficios y los costos de la gestión de la propiedad en abstracto. Para desmitificar esas cifras y ofrecer un "recorrido" por los cálculos fiscales de la tenencia de tierras, este capítulo está construido en torno a una serie de "calculadoras" de hoja de cálculo.

Estas calculadoras están disponibles en dos formas:

- **una muestra de Two-Flat + Conversión** *(ver solo: bit.ly/Two-Flat)*
- **formulario en blanco o vacío para tus entradas** *(iniciar sesión en google para editar la copia: bit.ly/In-Fill)*

La muestra del Two-Flat pretende mostrar un escenario razonable *(al mejor de los casos)* para la conversión de sótanos. Como demostración, es útil señalar que el edificio de muestra es un Two-Flat de ladrillo, situado en W. Augusta 2629, justo al este de Humboldt Park, en el límite de Ukrainian Village (seleccionado al azar, no afiliado a NHS). Esta zona tiene un mercado inmobiliario relativamente "dinámico", por lo que el edificio puede soportar alquileres a precio de mercado y se revaloriza rápidamente. Estos factores contribuyen en gran medida a que los propietarios obtengan el punto de equilibrio de su inversión en una década. Además, el Two-Flat del ejemplo es el tipo de edificio pequeño de varias unidades que podría tener fácilmente una unidad de sótano. Debido a su sólida construcción de ladrillo y a las conexiones separadas de los servicios públicos, es probable que la conversión sea menos extensa y costosa que la de una Cottage unifamiliar. En conjunto, los factores de ubicación, estado y costos de adaptación influyen mucho en el balance general.

Como muestra completa, el escenario del Two-Flat te permite trazar una serie de decisiones de página en página, siguiendo la lógica y los elementos necesarios para operar como propietario. A medida que vayas haciendo tus propios cálculos, la referencia al escenario debería ayudarte a determinar a) qué variables determinan en gran medida la viabilidad financiera de tu proyecto y b) el grado de control que ejerces sobre esas variables.

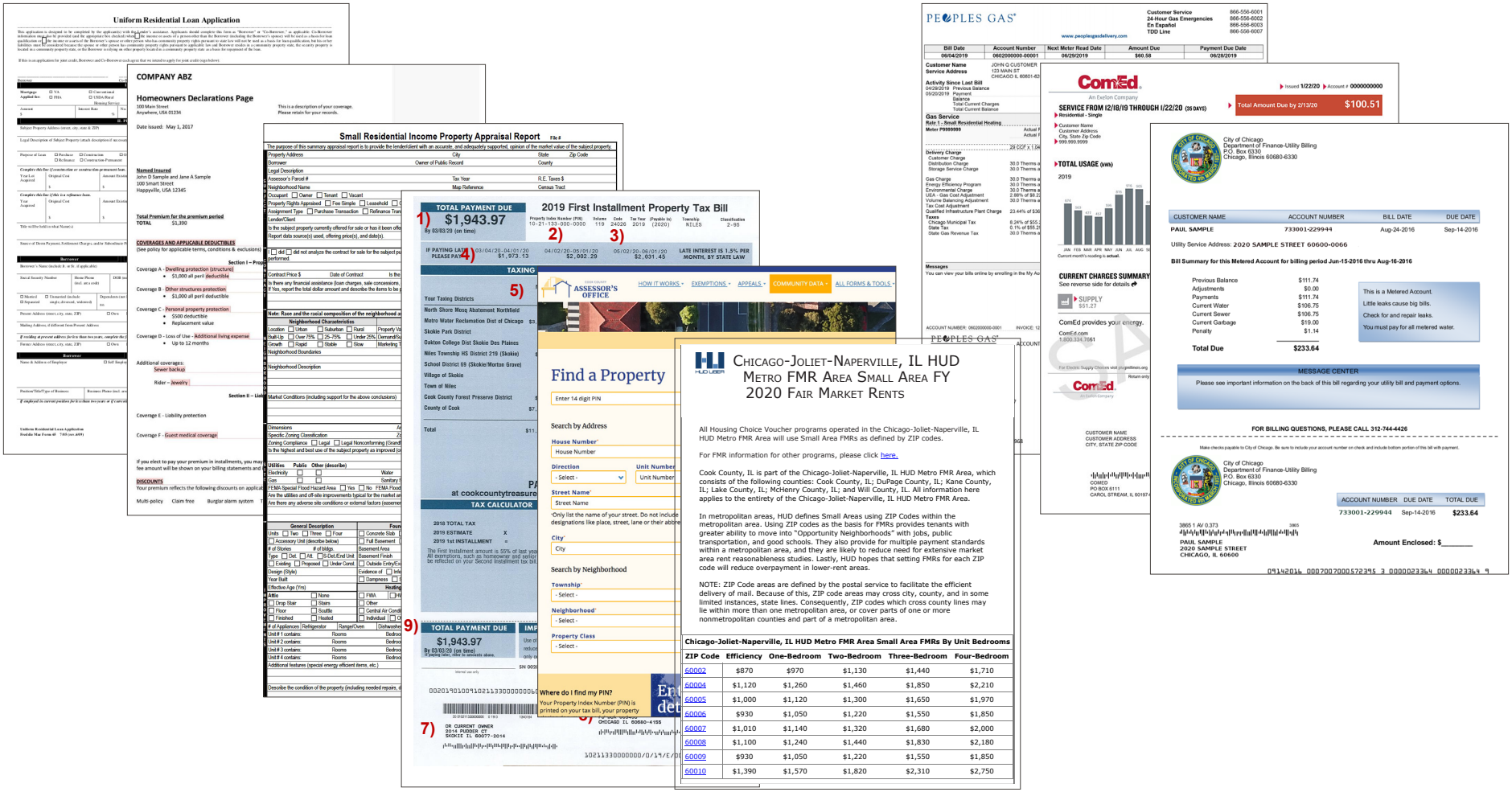
CÓMO MANEJAR LAS FINANZAS: TRABAJAR EN LAS CALCULADORAS

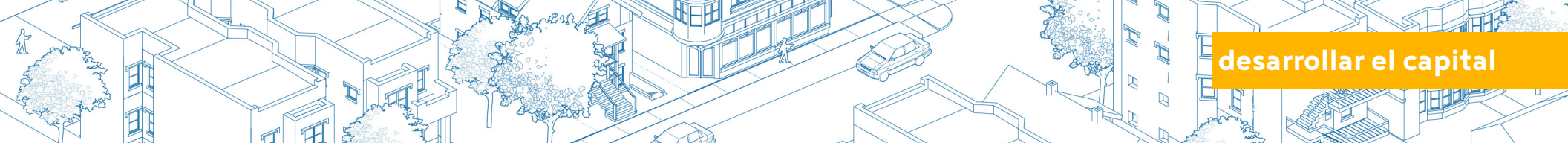
La copia de las calculadoras con la mayoría de los pisos vacíos está diseñada para que añadas tu información, que aparece en la página siguiente, para obtener una estimación muy rápida de la viabilidad del proyecto. Una vez que hayas establecido las variables de la zona y del barrio (en las páginas de valoración de la renta y los impuestos), te recomendamos que descargues copias tanto de la tabla de Two-Flat como de la de vacíos en archivos Excel. A medida que desarrolles diferentes escenarios, puedes guardar copias y probar variables alternativas para obtener resultados alternativos. Estas estimaciones ofrecen un punto de partida para la conversación con los asesores financieros y los posibles diseñadores.

Para que el proceso de estimación sea lo más accesible posible, las indicaciones y preguntas de las calculadoras se han codificado en color, aquí y en las hojas de cálculo, para orientar tus entradas. (Una página introductoria, a la izquierda, y los encabezados de las tablas repiten estas instrucciones para facilitar el acceso). *Los números (1-4C aquí) se reinician en cada calculadora, pero los colores son consistentes en todas las secciones. Las entradas son las siguientes:*

1. **Barras descendentes de color azul claro y casillas de selección:** Estos elementos tienen respuestas preestablecidas (sí/no o una lista determinada) y suelen utilizarse para obtener información de referencia de tablas ocultas o colapsadas. Por ejemplo, al seleccionar tu código postal, se carga la información de una tabla de precios de alquiler para tu zona usando los datos del HUD.
2. **Casillas rojas para añadir números:** Estos elementos se ponen a cero y requieren una entrada numérica. La mayoría de estas casillas hacen referencia a tu información específica (tus facturas de impuestos, tu consumo de agua) o te ofrecen una opción para personalizar los valores, como el alquiler de tu unidad, después de revisar los precios del mercado para tu zona.
3. **Alertas resaltadas en naranja:** Estos elementos no requieren entradas, sino que redirigen tu atención a consideraciones complementarias, para que puedas personalizar los valores de las casillas rojas.
4. **Casillas y barras amarillas** / casillas negras: Estos elementos son los resultados de los cálculos integrados y los de color amarillo enlazan con los resultados compuestos o con la tabla de costos y beneficios. ***No edites ninguno de los dos tipos, ya que esto romperá las fórmulas internas.***

INFORMACIÓN FINANCIERA . aportes + estimaciones





CÓMO MANEJAR LAS FINANZAS: RECURSOS Y REFERENCIAS

Muchas de las calculadoras pueden funcionar con valores genéricos (promedios de Chicago, copias de los datos del escenario Two-Flat o costos de conversión de casas Cottage), pero si añades tu propia información obtendrás una estimación mejor. Antes de repasar las tablas, debes reunir la información que aparece a continuación, en negro, según lo indicado en la calculadora. La lista de valores en rojo indica los documentos formales para proceder a la planificación y orientación financiera. Como se detalla en las páginas temáticas, esta es solo información preliminar; hay múltiples facetas adicionales a la hora de pensar en inversión y gestión inmobiliaria. Las siguientes ofrecen un punto de partida concreto.

La información debe añadirse a las calculadoras en orden consecutivo, desde la Construcción hasta el Mantenimiento, para que cada estimación se base en la información anterior. Las siete calculadoras deben estar completas (con datos genéricos o con los tuyos) para poder calcular con precisión la relación costo-beneficio.

1 Construcción:

- una idea general de los principales elementos de construcción necesarios para tu conversión de sótano
- esta lista debe refinarse a medida que se avanza en el capítulo de mitigación
- planos y especificaciones arquitectónicas preliminares, para su evaluación por un tasador

2 Préstamos para la mejora de la vivienda:

- antecedentes básicos de tu hipoteca actual
- condiciones previstas del préstamo
- tu calificación crediticia, activos y deudas, relación ingresos-deudas
- estimaciones del préstamo

3 Precios de alquiler:

- búsqueda por código postal de los **precios de mercado indicados por el HUD**: bit.ly/HUD-market-rate
- **Precios de alquiler asequibles de la Municipalidad**: bit.ly/DOH-Affordable
- alquileres existentes, si tienes otras unidades
- investigación comparativa de las unidades de alquiler en tu zona

4 Impuestos y revalorización de la propiedad:

- **Cook Co. Assessment:** www.cookcountyassessor.com/address-search
- tu barrio (para la revalorización media) según lo indicado por el **Índice de Precios de Vivienda de DePaul's:** price-index.housingstudies.org
- valoración anticipada del edificio por un tasador

5 Servicios públicos:

- tus lecturas medias de los contadores que aparecen en facturas anteriores (agua, gas, electricidad y cualquier tarifa específica)
- un conocimiento de los recursos que se compartirían en tu edificio

6 Seguros y administración:

- tu cobertura de seguro actual
- un presupuesto de la póliza de propietario para tu edificio revisado

7 Mantenimiento:

- tus contratos actuales de servicios del edificio y del suelo (si procede)
- presupuestos de reparaciones importantes y preventivas

8 Costo-beneficio:

- tus prioridades de inversión y objetivos de rentabilidad

CALCULADORA 1

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN . Inversión inicial

CATEGORÍAS DE PARTIDAS

Permisos

Preparación
- Demolición, desconversión
- Manejo del plomo, asbesto

Terreno y exterior del edificio
- Sitio: drenaje, nivelación y superficies
- Sustitución de ventanas
- Puertas y salidas

Estructura, losa y drenaje
- Reparaciones estructurales
- Losas
- Barreras y sistema de drenaje

Servicios públicos
- Gas
- Agua
- Alcantarillado y bomba de expulsión
- Electricidad

Ventilación y accesorios
- Calefacción/ventilación y radón,
- Lavandería
- Cocina
- Baño

Salida y acceso
- Escaleras nuevas

Tabiques contra incendios
- Enmarcación, yeso, etc.

Acabado interior
- Sala de estar
- Comedor
- Cocina
- Dormitorio 1
- Dormitorio 2
- Baño

TABLA: 1-CHI_CONSTRUCTION

1

1. Gama de ofertas y escenarios de conversión

3 **3. Elige el rango de precios estimados** | medio

seleccionado en función de los ft2 y del mantenimiento diferido de tu edificio

4 **4. Muestra el escenario para la comparación** | two-flat

two-flat medio	Escenario mostrado
$ 94,955.00	Costos del escenario
$ 117,561.71	Costo del escenario con 12% para el servicio de arquitectura, 10% de sobrecostos

editar los elementos incluidos a continuación

medio	Nivel de estim.
$ -	Tu estimación de costos
$ -	**6. Edición manual de estim.** 6 *para especulación rápida*
$ -	Sus costos con un 12% para arquitectura, un 10% de sobrecostos (& misc.

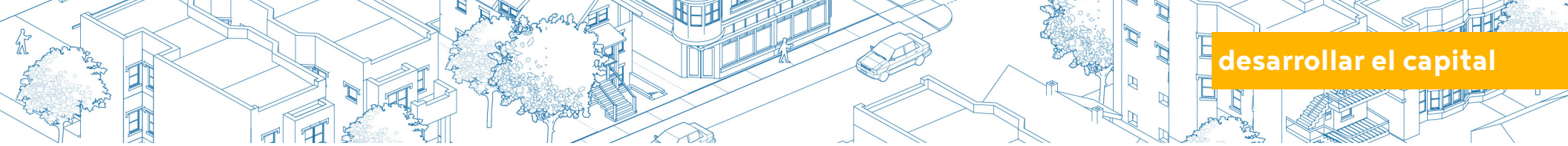
7 ***7. Usa el escenario o tus entradas para calcular:*** | *Escenario* | ***$ 117,561.71*** **costo referenciado para préstamos, impuestos, costo-beneficio**

2. Conversión del sótano – Elementos de línea comunes, con precios

5

elementos	*costo*	*Usado para Two-Flat*	***5. Crea tus listas*** *marcar/desmarcar lista (verdadero/falso)*	
Permisos y preparación de la construcción				
Permisos municipales				
Permisos de construcción en general	$ 4,500.00	☑	☐	$ -
depende de la situación				
Deconversión de unidades ilegales	$ -	☐	☐	$ -
Limpieza/manipulación de plomo en renovaciones	$ 200.00	☑	☐	$ -
Manipulación de asbestos en renovaciones	$ -	☐	☐	$ -
Costos generales de demolición				
Demolición de la cuenca de captación (reajuste del drenaje)	$ 475.00	☑	☐	$ -
Demolición del sótano (piso parcial/paredes)	$ -	☐	☐	$ -
comentarios sobre el escenario: eliminación del plomo, permisos generales y adaptaciones diversas de los desagües	$ 5,175.00	sum	tu suma	$ -

2



ESTIMACIÓN DE LOS COSTOS DEL PROYECTO: ESTIMACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo más obvio de un proyecto de conversión de un sótano es el costo que conlleva el diseño, los permisos y la propia construcción. La calculadora inicial 'Chi_Construcción' proporciona una estimación aproximada de estos costos, antes de diseñar tu proyecto de sótano o de obtener ofertas profesionales. *La estimación aquí se refleja en los cálculos del préstamo, del valor revisado de la vivienda y del cálculo global de la relación costo-beneficio.*

Si ya estás diseñando y planificando una unidad, tu arquitecto debería poder darte presupuestos mucho más concretos. Calibrará los costos a tu diseño basándose en las alteraciones específicas, los pies cuadrados y lineales de trabajo y materiales, las ofertas previstas de mano de obra/materiales de los contratistas y las prácticas de instalación. Los planos profesionales y las estimaciones de construcción serán necesarios para la tasación oficial del valor de la renovación, las solicitudes de préstamos, las cotizaciones de seguros revisadas y las posibles apelaciones de impuestos.

CONTENIDOS DE LA CALCULADORA

Para aquellos que deseen elaborar un presupuesto rápido y sucio, 'Chi_Construction' incluye dos partes:

1. **La gama de ofertas y los escenarios de construcción comparables,** en la sección superior, están pensados para permitirte explorar la información de las partidas a través de una interfaz más ordenada y menos abrumadora. Esas opciones desplegables deberían permitirte alternar entre rangos/escenarios a medida que seleccionas partidas (abajo).

2. **Los precios de las partidas de construcción**, en la tabla inferior, proceden de una serie de licitaciones de 2018 sobre proyectos de sótanos, realizadas por Neighborhood Housing Services. Los cálculos finales (de los gastos generales de arquitectura y los márgenes de exceso presupuestario del 10%) incluyen también un porcentaje añadido para cubrir la inflación de 2018 a 2020.

3. **Mientras exploras los costos de construcción y seleccionas los elementos que deben modificarse (en las partidas), ten en cuenta lo que hay detrás de las opciones superiores de ofertas altas, medias y bajas.** Algunas de esas diferencias de precio representan el beneficio, pero la mayor parte representa la mano de obra cualificada necesaria para la construcción, la calidad de los materiales utilizados y el tiempo que se requiere para llevar a cabo un trabajo con cuidado y en condiciones seguras. Puede ser tentador utilizar ofertas bajas. En el caso de los sótanos, donde un trabajo apresurado podría provocar fugas, moho y la necesidad de una renovación adicional, no conviene escatimar en mano de obra, tiempo o materiales. Empieza tus estimaciones en el rango "medio" para ser realista y, después de realizar todos los cálculos, prueba las opciones "altas" y "bajas" para entender su impacto.

4. **En función de tu selección del escenario superior, en la parte inferior central verás los costos de construcción de una conversión típica de una Cottage o de una adición de Two-Flat, como se ilustra en el capítulo "Conversiones comunes".** Estos escenarios ofrecen una lectura rápida del nivel probable de inversión para los edificios comunes y ofrecen un punto de partida aproximado para elaborar tu propia estimación a partir de la lista de posibles elementos de construcción. La lista de posibles elementos y costos se desglosa siguiendo las mismas categorías presentadas en el capítulo "Unidades conformes al código". Las partidas marcadas del escenario se suman dentro de cada categoría y la estimación compuesta final, en la parte inferior de la página, se muestra en "Costos del escenario" en la parte superior.

5. **En la parte derecha de la lista de partidas hay casillas de selección vacías para tu estimación: marca las partidas que anticipas que necesitarás de acuerdo con los capítulos "Unidades conformes al código" y "Mitigación de problemas".** Cualquier duda que tengas, consulta los escenarios para comparar. Los precios de los artículos que selecciones se muestran en el extremo derecho y se suman por categoría. Al igual que en los escenarios, el resumen final de los costos está vinculado a "Tus costos estimados" en la parte superior de la página. Justo debajo de esa casilla hay una entrada (nº 6) en la que puedes añadir una estimación independiente o probar números aproximados mientras exploras los resultados de la relación costo-beneficio. En una partida adicional se calculan la inflación, los gastos generales de arquitectura (12%) y los márgenes de exceso presupuestario (10%) para la lista de control (o tu importe "de prueba"). Por último, se puede alternar para determinar a qué opción deben hacer referencia las otras calculadoras/tablas (#7).

CALCULADORA 2

PRÉSTAMOS E INTERESES . Financiación de tu inversión

TASACIÓN DE LA PROPIEDAD: INFORMES DE TASACIÓN

Small Residential Income Property Appraisal Report File #

The purpose of this summary appraisal report is to provide the lender/client with an accurate, and adequately supported, opinion of the market value of the subject property.

SUBJECT

Property Address	City	State	Zip Code
Borrower	Owner of Public Record	County	
Legal Description			
Assessor's Parcel #	Tax Year	R.E. Taxes $	
Neighborhood Name	Map Reference	Census Tract	
Occupant ☐ Owner ☐ Tenant ☐ Vacant	Special Assessments $	☐ PUD HOA $	☐ per year ☐ per month
Property Rights Appraised ☐ Fee Simple ☐ Leasehold ☐ Other (describe)			
Assignment Type ☐ Purchase Transaction ☐ Refinance Transaction ☐ Other (describe)			
Lender/Client	Address		

Is the subject property currently offered for sale or has it been offered for sale in the twelve months prior to the effective date of this appraisal? ☐ Yes ☐ No

Report data source(s) used, offering price(s), and date(s).

CONTRACT

I ☐ did ☐ did not analyze the contract for sale for the subject purchase transaction. Explain the results of the analysis of the contract for sale or why the analysis was not performed.

Contract Price $ Date of Contract Is the property seller the owner of public record? ☐ Yes ☐ No Data Source(s)

Is there any financial assistance (loan charges, sale concessions, gift or downpayment assistance, etc.) to be paid by any party on behalf of the borrower? ☐ Yes ☐ No
If Yes, report the total dollar amount and describe the items to be paid.

NEIGHBORHOOD

Note: Race and the racial composition of the neighborhood are not appraisal factors.

Neighborhood Characteristics		2-4 Unit Housing Trends		2-4 Unit Housing		Present Land Use %
Location	☐ Urban ☐ Suburban ☐ Rural	Property Values	☐ Increasing ☐ Stable ☐ Declining	PRICE	AGE	One-Unit %
Built-Up	☐ Over 75% ☐ 25–75% ☐ Under 25%	Demand/Supply	☐ Shortage ☐ In Balance ☐ Over Supply	$ (000)	(yrs)	2-4 Unit %
Growth	☐ Rapid ☐ Stable ☐ Slow	Marketing Time	☐ Under 3 mths ☐ 3–6 mths ☐ Over 6 mths	Low		Multi-Family %
Neighborhood Boundaries				High		Commercial %
				Pred.		Other %

Neighborhood Description

Market Conditions (including support for the above conclusions)

Note: Race and the racial composition of the neighborhood are not appraisal factors.

Neighborhood Characteristics		2-4 Unit Housing Trends		2-4 Unit Housing		Present Land Use %
Location	☐ Urban ☐ Suburban ☐ Rural	Property Values	☐ Increasing ☐ Stable ☐ Declining	PRICE	AGE	One-Unit %
Built-Up	☐ Over 75% ☐ 25–75% ☐ Under 25%	Demand/Supply	☐ Shortage ☐ In Balance ☐ Over Supply	$ (000)	(yrs)	2-4 Unit %
Growth	☐ Rapid ☐ Stable ☐ Slow	Marketing Time	☐ Under 3 mths ☐ 3–6 mths ☐ Over 6 mths	Low		Multi-Family %
Neighborhood Boundaries				High		Commercial %
				Pred.		Other %

Neighborhood Description

Market Conditions (including support for the above conclusions)

SITE

Dimensions Area Shape View

Specific Zoning Classification Zoning Description

Zoning Compliance ☐ Legal ☐ Legal Nonconforming (Grandfathered Use) ☐ No Zoning ☐ Illegal (describe)

Is the highest and best use of the subject property as improved (or as proposed per plans and specifications) the present use? ☐ Yes ☐ No If No, describe

Utilities	Public	Other (describe)		Public	Other (describe)	Off-site Improvements—Type	Public	Private
Electricity	☐	☐	Water	☐	☐	Street	☐	☐
Gas	☐	☐	Sanitary Sewer	☐	☐	Alley	☐	☐

FEMA Special Flood Hazard Area ☐ Yes ☐ No FEMA Flood Zone FEMA Map # FEMA Map Date

Are the utilities and off-site improvements typical for the market area? ☐ Yes ☐ No If No, describe

TABLA: 2-LOAN_TERMS

Estimación de los pagos del préstamo para mejoras en el hogar — Fuentes y supuestos

1. Ingresa el año base del préstamo	2020	
Costos totales de diseño, construcción y permisos	$ 117,561.71	Ver CHI_Construction para ajustar las estimaciones de costos
Adelanto del préstamo, o pago en efectivo	$ 23,512.34	la mayoría de los préstamos para construcción requieren un 20% de anticipo
	$ -	*2. Ingresa el anticipo si no es del 20%, o déjalo en blanco*
importe del préstamo, sin intereses	$ 94,049.37	**Total financiado**
3.A Ingresa el plazo del préstamo en años:	25	*Estas celdas se ignoran si no se financia*
3.B Ingresa el APR del préstamo:	3.500%	*Ingresa el porcentaje*
4. Selecciona la frecuencia de pago	mensual	
Adelanto del préstamo,	300	Se usa en la relación costo-beneficio
o pago en efectivo	0.287%	
	$ 468.07	**Importe de los pagos/periodo de pago (utilizado en el costo-beneficio)**

Fuentes: http://www.experiglot.com/2011/09/21/excel-mortgage-calculator/

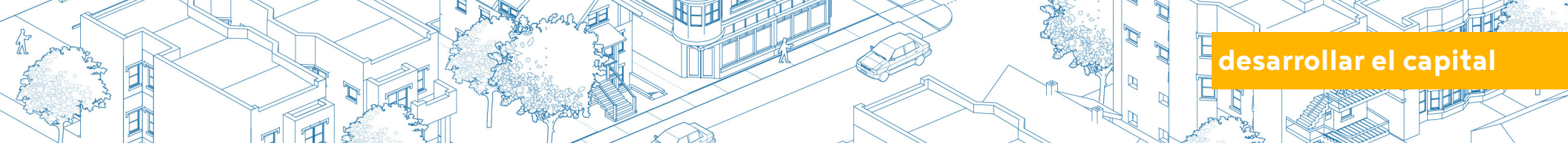
5. Estimación de pagos hipotecarios restantes — Fuentes y supuestos

Ingresa el año base del préstamo:	2010	
Precio de venta original del edificio (hipoteca)	$ 250,000.00	*ingresa el precio, si aún estás pagando la hipoteca; pónlo a cero si la hipoteca está pagada o no hubo financiación*
Adelanto del préstamo, o pago en efectivo	$ 50,000.00	la mayoría de las hipotecas requieren un 20% de anticipo
	$ -	*asume un año entero de reembolsos para el año base, ajusta si comienza más tarde en el año*
importe del préstamo, sin intereses	$ 200,000.00	**Total financiado**
Ingresa el año base del préstamo:	30	*Estas celdas se ignoran si no se financia*
Ingresa el APR del préstamo:	4.500%	*Ingresa el porcentaje*
Selecciona la frecuencia de pago	mensual	
nro. de periodos de pago	360	
nro. restante de periodos de pago	240	Se usa en Costo-beneficio
		asume un año entero de reembolsos para el año base, ajusta si comienza más tarde en el año
tasa efectiva	0.367%	
	$ 1,002.68	**Importe del pago hipotecario/Período de pago (utilizado en Costo-beneficio)**

Fuentes: http://www.experiglot.com/2011/09/21/excel-mortgage-calculator/

Índice de precios al consumo (tasa de inflación general para aumentos anuales del Costo-Beneficio)

media actual para 2020, ref. inflación alt.	0.95	*usar como alt. a la media de 10 años, dado el descenso de 2020*
amplía el grupo para ver la tabla vinculada de la Oficina de Estadísticas Laborales		https://www.bls.gov/regions/midwest/news-release/consumerpriceindex_chicago.ht
Media de 10 años de; CPI para Chicago, ref. del inflación	1.482	*estimación estable (media interanual)*
amplía el grupo para ver la tabla vinculada de la Oficina de Estadísticas Laborales		https://www.bls.gov/regions/midwest/data/consumerpriceindexhistorical_chicago_t



FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DEL SÓTANO: CONDICIONES DEL PRÉSTAMO, PAGOS Y PREPARACIÓN

Una vez que se conoce el costo aproximado de la construcción, la siguiente tarea es pensar cómo pagar el proyecto: con ahorros o con un préstamo. La calculadora 'Loan_Terms' ofrece un cálculo rápido de los pagos de un préstamo para la mejora de la vivienda junto con los pagos opcionales de la hipoteca existente. Para cada préstamo, toma en cuenta el importe prestado (financiado), el tipo de interés al que se prestó (APR, por sus siglas en inglés) y la duración de estos préstamos. Esta visión global (de los pagos anuales de la deuda y la ganancia de capital) debería ayudarte a determinar si una conversión tiene sentido con tus recursos y tu estrategia de inversión.

En términos generales, si tienes una buena calificación crediticia e ingresos estables, deberías poder reunir las condiciones de un préstamo a tipo fijo para reformas de la vivienda. Habla con un contador para confirmar la viabilidad financiera general tabulada aquí. En general, tendrás que presentar la documentación para un préstamo, indicando tus:

- **Activos y deudas existentes,** incluidos el capital actual de tu edificio (la parte pagada) y la deuda hipotecaria pendiente.
- **Puntuación crediticia e ingresos anuales,** para que los prestamistas puedan hacerse una idea de tu relación global entre deudas e ingresos.

En el caso de las construcciones nuevas y las ampliaciones, es habitual que un tasador estime el valor probable de tu proyecto planificado. Como se muestra en el **Informe de Tasación** de la izquierda (para edificios Two-Flat hasta Four-Flat: bit.ly/Appraisal-Form), un tasador evaluará tu proyecto bajo los siguientes criterios:

- las **características específicas de la construcción** y los acabados, con factores de depreciación por la antigüedad y el estado de la estructura (centro y abajo)
- un análisis de la **tasa de capitalización** del edificio, si se utilizara únicamente como propiedad de renta, y
- un **estudio de mercado de propiedades similares** vendidas en un radio de 1 milla de tu edificio en los últimos 6 meses (no se muestra), para entender el valor revisado de tu propiedad.

Esto sirve para establecer el rendimiento probable del dinero invertido y, por tanto, el riesgo financiero del proyecto.

Si tienes los planos del proyecto y los presupuestos de tu arquitecto y/o contratista general, deberías poder obtener una tasación inicial basada en esas especificaciones, para incorporarla a las solicitudes de préstamo. Habla con las entidades de préstamos de Neighborhood Housing Services para conocer más sobre tus opciones de financiación de renovaciones. Habla con tu contable sobre los riesgos financieros (y el capital) de tus activos actuales y el posible proyecto de conversión del sótano.

CONTENIDOS DE LA CALCULADORA

Antes de realizar una tasación y recibir orientación financiera, utiliza la calculadora de "Condiciones del préstamo" para estimar los importes de los pagos y los costos anuales totales de la financiación de la construcción. Esta calculadora carga la estimación de costos de construcción de las páginas anteriores. Para empezar, ingresa el año actual (n° 1), que se reflejará en los cálculos de los pagos de la hipoteca nueva frente a la existente. Si estás pagando la construcción con ahorros (no con financiación), ingresa el pago inicial por el importe total de la construcción (n° 2); esto pondrá a cero los pagos y captará la falta de deuda del proyecto. De lo contrario, si vas a pedir un préstamo, configura sus condiciones para que coincidan con tu préstamo (#3.A-B: años, APR). Cambia la frecuencia de los pagos (#4) para que coincida con tu calendario de pagos y así se calcularán los reembolsos necesarios. Repite el proceso para cualquier hipoteca pendiente sobre tu propiedad (#5). *Tanto los pagos del préstamo como los de la hipoteca (con las variables de tiempo y los importes totales del préstamo) se incorporan al análisis "Costo-Beneficio" para calcular el total de los pagos anuales de la deuda.*

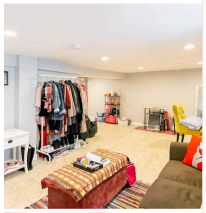
CALCULADORA 3

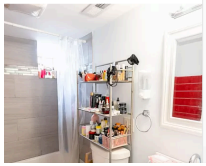
INGRESOS POR ALQUILER . Asequibilidad y Calibración

INVESTIGACIÓN DE ZILLOW: "UNIDADES CON JARDÍN" EN CHICAGO

Zillow

Save Share More





$980/mo 1 bd | 1 ba | -- sqft

211 S Campbell Ave, Chicago, IL 60612

Request a tour | Request to apply

Overview | Facts and features | Rent Zestimate | Price and tax history | Nearby sc

Add work destination

Overview

Days listed **27** | Contacts **113**

*Email, please, for fastest response*Available July 1! Wonderful rehabbed one bedroom, one bathroom GARDEN unit in Tri-Taylor area featuring updated kitchen, spacious living area, tiled floors, good sized bedroom, updated bathroom, laundry room in building, central heat and air. Close to Blue Line and Medical District!Pet Friendly! All Tenants Must Secure Renter's Insurance For Lease Duration. Tenant sets up electricity and natural gas.No Security Deposit, One-Time Nonrefundable Move-In Fee! Solid Credit,

Read more

TABLA: 3-CHI_RENTAL RATES

1A	1.A Ajusta tu código postal:	60622	
1B	Elige el año:	2020	usa el año 2020 para obtener datos consistentes; si los datos aún no se han publicado, el resultado será N/A y $0 en las tasas de alquiler de abajo
	1.B Ingresa el tamaño de la unidad:	Dos dormitorios	
	características del área y del mercado	Aumento medio del alquiler en 3 años (Mercado Justo) 4.86%	**usado para el aumento medio anual del alquiler**
	recargas por año/tipo/código postal	Tasa de Mercado Justo por unidad y código postal $1,550	
		Asequible medio (50%MFI) por tamaño de unidad $1,024	
		alquiler bruto (restar los servicios públicos en hojas compuestas)	
2	2.Fijar el alquiler del sótano en:*	Asequible	$1,024 (de valor envejecido entre mercado y asequible)
		2.B si es otro, añade el alquiler aquí $0	2B
		$1,024	**Alquiler mensual del sótano usado en el cálculo de ingresos (abajo)**
3	3.A ¿Tienes otra(s) unidad(es)?	☑	
	3.B Ingresa el tamaño de la(s) otra(s) unidad(es):	Dos dormitorios	$1,550 (por defecto es el alquiler de mercado por unidad)
		3.D para añadir el alquiler existente, añade aquí $0	3D
		$1,550	**Alquiler mensual de la unidad superior usado en el cálculo de ingresos (abajo)**

*asegúrate de cumplir con los requisitos de asequibilidad de ADU (para 5+ unidades)

Anticipación de los ingresos por desocupación y funcionamiento

fuentes - Ingresos típ. por desocupación y funcionamiento https://www.cicchicago.com/wp-content/uploads/2020/06/PropertyManagementTrainingToolkit.pdf

Ver el apéndice, Ejemplo de presupuesto para 6 Flat, pág. 37

ajusta los desplegables e ingresos varios según experiencia

Alquiler - Ingresos por desocupación

3C	3.C Nro. de unidades de alquiler existentes:	1	total de unidades para gastos de servicios y mantenimiento 3
	excluyendo el nuevo sótano y la unidad ocupada por el propietario		
	Renta mensual para todas las unidades	$2,574	*Ingresos finales (con datos misceláneos) abajo (truncados).*
	Renta anual para todas las unidades	$30,885	
	¡¡Pérdidas anticipadas por desocupación (25%)!!	-$7,721	
	$23,164		**Alquiler anual - todas las unidades c/ cobertura de desocup.**

Tablas de mercado y asequibilidad vinculadas

Tasa de mercado justo en general

FY2020 SAFMR por dormitorio en unidad

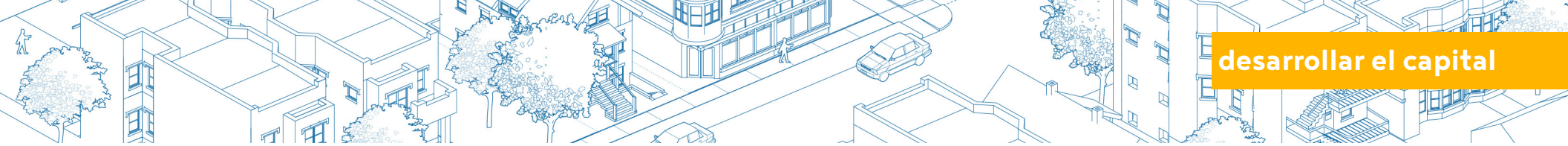
Eficiencia	Un dormitorio	Dos dormitorios	Tres dormitorios	Cuatro dormitorios
$1,190	$1,340	$1,550	$1,970	$2,340

Chicago MFI (niveles de ingresos)

FY 2020 Área de límite de ingresos

**Chicago-Joliet-Naperville, IL HUD Metro FMR A*

Ingresos familiares medianos	FY 2020 Límite de ingresos Personas en la familia 1	2	3
$91,000	Ingresos muy bajos (50%) 31,850	36,400	40,950
	Ingresos extremadamente bajos 19,150	21,850	24,600
	Lím. Ingresos bajos (80%) 51,000	58,250	65,550



FIJAR PRECIOS DE ALQUILER: LO QUE ES ASEQUIBLE EN CHICAGO

Fijar el alquiler de tu unidad de sótano requiere investigar el mercado local y considerar la relación que deseas cultivar con los inquilinos. La calculadora 'Chi_Rental Rates' te ayuda a explorar los precios de alquiler de tu zona y a calibrar las rentas de alquiler en función de los servicios y las unidades del edificio. No querrás tener un departamento vacío, con un precio excesivo o una unidad con un precio inferior a su potencial de ingresos. Lo ideal es que los inquilinos a largo plazo que puedan pagar su alquiler sean cohabitantes más agradables y reduzcan la rotación, la desocupación y los costos legales y de mantenimiento adicionales. Como los sótanos suelen ser menos deseables que las unidades elevadas, es especialmente importante comparar con otros sótanos de la zona y fijar un precio asequible para tu unidad.

CONTENIDOS DE LA CALCULADORA

1 **Para empezar a estimar tus ingresos, la calculadora 'Chi_Rental Rates' comienza haciendo referencia a los precios justos de alquiler del mercado indicados por el HUD** (bit.ly/ HUD-market-rate)**, un análisis anual de los alquileres medios de la zona, que se puede buscar por código postal y se calibra según el tamaño de la unidad** (#1.A-B)**.** También se basa en el ingreso familiar medio (FMI, por sus siglas en inglés) del HUD. (bit.ly/HUD-MFI), como referencia para las

2 unidades asequibles de Chicago (FMI del 60% con ~30% de ingresos mensuales como alquiler). Luego seleccionas qué nivel (mercado,

3 asequible o promedio) tiene sentido para tu unidad de sótano (#2.A) y otros alquileres (#3.A-C). Esto supone que las unidades del sótano atraen un alquiler inferior. Se dejan espacios para que puedas añadir

2 B tus propios valores basados en la investigación local o en el alquiler

3 D negociado, con amigos, familiares o inquilinos existentes que te gustaría conservar (#2.B, #3.D). Para ser conservador, el modelo incluye tres meses de inactividad (para la mudanza, la limpieza y la comercialización de las unidades), ya que los sótanos suelen tener una mayor rotación y una menor deseabilidad.

La mitad inferior de la calculadora cuenta estas fuentes para establecer el tamaño del edificio y los ingresos anuales por alquiler. También (no se muestra) añade los ingresos varios, como el cambio de lavandería o el alquiler de aparcamiento, para estimar los ingresos totales finales de tu edificio. *Esta estimación preliminar de los ingresos por alquileres anuales está relacionada con el análisis de la relación costo-beneficio.*

OTRAS CONSIDERACIONES

Para afinar tu estimación, puedes realizar un estudio de mercado (virtual) de unidades comparables en Zillow, Domu y Craigslist. En lo posible, revisa los alquileres en un mínimo de seis a ocho propiedades que estén dentro de tu área de mercado inmediata (compara y contrasta las unidades con jardín y las de pisos superiores). Elige edificios y unidades que tengan una antigüedad similar y mejoras comparables. Dado que permite la búsqueda de anuncios activos y pasados, Zillow puede ser la forma más fácil de ver el historial de anuncios pasados en un edificio y cómo se han promovido los anuncios. Si un anuncio lleva meses publicado, es probable que la unidad esté sobrevalorada. Si una unidad parece haber sido alquilada en un mes, entonces es probable que tenga un buen precio para la zona.

Puedes visitar los edificios que más se parezcan a los departamentos que tú ofreces. Preguntas para hacer:

- ¿Tienen servicios similares, como lavandería o espacio exterior?
- ¿Ofrecen electrodomésticos o baños modernos similares?
- ¿Están en un bulevar concurrido o en una calle tranquila y arbolada?
- ¿Están cerca del transporte público u ofrecen aparcamiento?
- ¿La calefacción está incluida o es extra, la electricidad (etc.)?

Todas estas diferencias repercutirán en el valor de tu departamento en particular en tu mercado.

El precio que debes cobrar se tiene que basar en los puntos fuertes y débiles de tu nueva vivienda y en los servicios que ofreces, en comparación con otras viviendas similares, y debe estar bien calculado para crear relaciones estables con los inquilinos. No caigas en la tentación de aumentar los alquileres durante la estimación inicial de los costos y beneficios del proyecto.

Nota: *Si estás convirtiendo múltiples unidades de sótano en un edificio de cinco a seis departamentos (bajo la nueva ordenanza ADU), al menos una unidad de sótano se debe alquilar como unidad asequible para los primeros 30 años. Consulta las* Tablas de Asequibilidad de la Ciudad *para confirmar los topes de alquiler:* bit.ly/DOH-Affordable.

CALCULADORA 4

IMPACTOS FISCALES . Evaluación y valorización

EJEMPLO DE TWO-FLAT *(Búsqueda por dirección)*

Evaluación de un Two-Flat típico en la zona de Logan Sq, Chicago

16-01-418-010-0000

Tasación evaluada 2629 W AUGUSTA BLVD • CHICAGO, IL • West Chicago

	Evaluación del tasador para 2020	2019 Certif. de Junta de Revisión
VALOR DE TASACIÓN DEL TERRENO	$8,287	$8,287
VALOR DE TASACIÓN DEL EDIFICIO	$34,405	$34,405
VALOR TOTAL DE LA TASACIÓN	$42,692	$42,692

Historial de exenciones *(Usa los valores del año en curso)*

2018	La exención para propietario de vivienda, adulto mayor y congelación para mayores se aplicó a la propiedad este año.
2017	La exención para propietario de vivienda, adulto mayor y congelación para mayores se aplicó a la propiedad este año.
2016	La exención para propietario de vivienda y adulto mayor se aplicó a la propiedad este año.
2015	La exención para propietario de vivienda y adulto mayor se aplicó a la propiedad este año.

4 +

Características

VALOR DE MERCADO ESTIMADO	$426,920	SÓTANO[1]	Completo y sin terminar
VALOR DE MERCADO ESTIMADO	$426,9	ÁTICO	Ninguno
DESCRIPCIÓN	De dos a seis apartamentos	AIRE CENTRAL	No
TIPO DE RESIDENCIA	Dos pisos	NÚMERO DE CHIMENEAS	0
USO	Multifamiliar	TAMAÑO/TIPO DE GARAJE[2]	2 coches separados
DEPARTAMENTOS	2	EDAD	120
CONSTRUCCIÓN EXTERIOR	Marco	PIES CUADRADOS DEL EDIFICIO	1,804
BAÑOS COMPLETOS	2	FASE DE EVALUACIÓN	2020

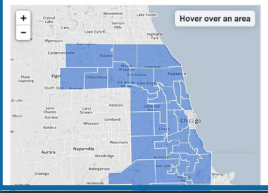
3

2

2. Elige tu barrio de Chicago: Chicago--Logan Square/Avondale

Comprueba dos veces los límites de la zona en:
https://price-index.housingstudies.org/

INSTITUTE FOR HOUSING STUDIES AT DEPAUL UNIVERSITY



$550,000 de valor medio de venta de la zona*

5.46% **Revalorización de la zona, media de 5 años* (a costo-beneficio)**

¿Multiplicador para 4-6 Flats? (basado en unidades de Chi_Rent)
(1.33 o 1.5 para captar los pies cuadrados de la planta / unidad trasera adicional)

93.65% Tu valor revisado como % de la media de venta de la zona

Lo ideal es no superar la media de venta de la zona (demasiado), pero una evaluación completa del mercado tendrá en cuenta la calidad de la construcción, la capitalización y la comparación con las propiedades de la zona para determinar el valor de tu edificio.*

TABLA: 4-CHI_TAXES

ESTIMACIÓN DE LOS IMPACTOS FISCALES DE LA CONVERSIÓN DEL SÓTANO

Incorporación de los rendimientos medios de la reforma (sótano) a los impactos inmobiliarios fiscales

3

3. Ingresa el valor de mercado justo de tu vivienda $426,920 https://www.cookcountyassessor.com/address-search

ver Cook Co. Assessment Lookup — *Valor del Tasador (AV=10% Mercado Justo)* $42,692

Estimación del rendimiento de la inversión — Est. de costos de conversión del sótano $117,562

1

1.A Asumir bajo rendimiento de costos de renov. ☐ 65%

1.B O asumir alta rentabilidad de costos de renov. ☑ 75%

(marcar o desmarcar rendimientos bajos)

*Valor del edificio + (costos de construcción * tasa de rendimiento seleccionada)*

$515,091 **Valor del edificio revisado con conversión**

Actualiza la estimación, dada la zona y la tasación $0 *deja vacío si usas el valor aproximado anterior*

Compara tu proyecto con el promedio de ventas de la zona (abajo)

Valor estimado del tasador	$51,509	*(AV=10% del valor de mercado revisado)*
Valor de tasación igualado en Illinois	$149,938	*(EAV=2.9109 * AV)*

4

Añade tus exenciones fiscales: *marca (como verdadero o falso)* — *consulta el enlace de abajo para calificaciones*

discount

4. propietario (EAV-10k)	☑	*-$10,000*
5. persona mayor (EAV-8k)	☐	*-$8,000*
6. discapacidades (EAV-2k)	☐	*-$2,000*
7. veterano que regresa (EAV-5k)	☐	*-$5,000*
8. mejora doméstica. (congelación a 4 años)	☑	*sin impacto para 75,000 en costos de construcción se muestra en el Costo-Beneficio, no aquí*

8

EAV menos el total de Exenciones $159,938

*EAV AJUSTADO * 6,786% (para 2019)*

(Normalmente en los ciclos de facturación de enero/julio)

$10,853 **9. Impuestos sobre la propiedad anticipados**

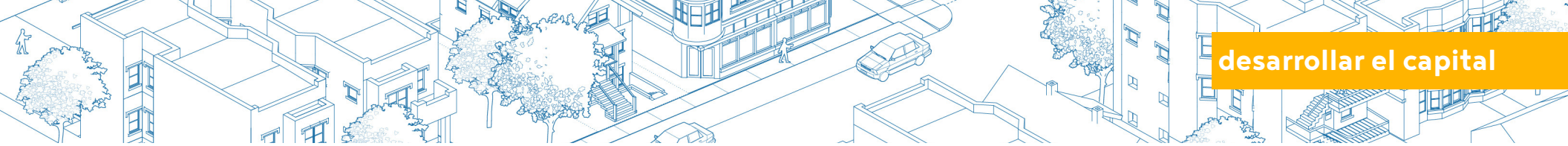
9

$9,112	Impuestos sobre la propiedad sin la adición (referencia)
$1,742	***Diferencia en los impuestos anuales (referencia)***
19.11%	*Diferencia como porcentaje de cambio (referencia)*
1.98%	tipo impositivo simplificado (referencia)

*10%*2.9109*.06786 c/sin exenciones*

para ampliar los enlaces de referencias a la Oficina del Tasador de Cook Co.

para ampliar las fuentes para las devoluciones de renovación estimadas



CALCULAR TUS IMPUESTOS: VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD DESCIFRADA

Al considerar cómo las renovaciones de la casa añaden valor a largo plazo a tu propiedad, es importante captar cómo esto se traduce en impuestos más altos. Si actualmente te beneficias de una serie de exenciones fiscales, la transformación de un sótano puede aumentar considerablemente tus impuestos sobre la propiedad. La calculadora 'Chi_Taxes' determina los probables aumentos de impuestos para tu propiedad.

CONTENIDOS DE LA CALCULADORA

Valoración de la reforma de tu sótano, *antes de la tasación*:

1. **Valor de la renovación a tasar** Este modelo parte de los costos de construcción estimados para una adición ADU (de 'Chi_Construction') y te permite elegir la recuperación alta o baja (75%, 60%) de la construcción como parte del valor de la propiedad.

2. **Apreciación del valor en relación con el barrio** Este modelo estima la media de revalorización a cinco años para las zonas de Chicago a partir del **Índice de precios de viviendas** de DePaul (price-index.housingstudies. org). Como el índice sigue las ventas de viviendas unifamiliares, se trata de una aproximación basada en los pies cuadrados relativos, que pretende dar una idea inicial de si la renovación es demasiado cara, es decir, muy por encima de la media. *Las tasas de revalorización están vinculadas al análisis final de costos y beneficios.*

Una vez que dispongas de los planos de construcción y del cálculo de los costos, un tasador podrá estimar con precisión el valor añadido y la revalorización de la zona. (Véase el análisis de la tasación en la sección de préstamos). Las medidas anteriores son aproximadas; sustitúyelas por la estimación del tasador.

Valores de tasación para calcular impuestos y aumentos impositivos:

3. **Valor justo de mercado**: La Oficina del Tasador del Condado de Cook establece el valor justo de mercado de tu unidad basándose en las características del edificio y del barrio. Los permisos de construcción causarán la reevaluación, pero también puedes recurrir a una tasación. Consulta tu tasación en www.cookcountyassessor.com/address-search.

- **Valor de tasación igualado**: Este multiplicador está destinado a hacer que las tasaciones de propiedades sean aproximadamente iguales en todo el estado. Para 2019, es 2,9109*Valor de tasación (es decir, el 10% del valor justo de mercado).

Exenciones: Los procedimientos de solicitud y renovación de exenciones varían; algunos son automáticos; otros requieren formularios). (Ver las páginas de exención de Cook Co: www.cookcountyassessor.com/exemptions.) Las exenciones marcadas se restan del Valor de tasación igualado en la calculadora actual:

4. **Propietarios de viviendas (EAV-10k)**: Los propietarios u ocupantes de viviendas pueden deducir $10,000 de su valor de tasación igualado.
5. **Crédito para personas mayores (EAV-8k)**: Las personas mayores tienen derecho a deducir $8,000 de su valor de tasación igualado (se renueva automáticamente) y pueden solicitar la congelación permanente de sus impuestos.
6. **Discapacidad (EAV-2k)**: Las personas con discapacidad pueden solicitar la reducción de su valor de tasación igualado en $2,000.
7. **Veterano que regresa (EAV-5k)**: Los veteranos que regresan pueden solicitar la reducción de su valor de tasación igualado en $5,000.
8. **Mejoras en el hogar (4 años de congelación de impuestos para >75k de mejora)**: Esto se deriva de las solicitudes de permisos de construcción y permite la deducción de los primeros $75,000 de mejoras, con aspectos calificativos. *Si se marcan, estas rebajas se aplican a la "Relación costo-beneficio".*
- Explora las exenciones adicionales que desees.

9. **Tasa impositiva de Cook Co.** (6.786% para 2019): La tasa de Cook Co. para los residentes de Chicago se calcula sobre la base de los presupuestos municipales anuales para sectores corporativos, parques, escuelas, distrito de agua y reserva forestal (más otros fondos).

La tasa impositiva para 2019 es del 6.786%, que se multiplica por su valor tasado igualado menos cualquier exención. El resultado final es tu factura de impuestos, dividida en dos pagos anuales. (Más información en: www.cookcountytreasurer.com.) Durante la última década, la tasa impositiva ha fluctuado entre el 4% y 7% y puede aumentar. Estas tablas suponen un tipo fijo para facilitar el cálculo. *Este valor impositivo anual está asociado al análisis de "Costo-Beneficio", con incrementos vinculados al índice de precios al consumo.*

- **Tasa impositiva simplificada**: Esta tasa compuesta se calcula sin exenciones, para estimar el impuesto sobre la revalorización anual.

CALCULADORA 5

COSTOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS . Agua. Alcantarillado. Electricidad común

EJEMPLO DE FACTURA CON CONTADOR

City of Chicago
Department of Finance-Utility Billing
P.O. Box 6330
Chicago, Illinois 60680-6330

CUSTOMER NAME	ACCOUNT NUMBER	BILL DATE	DUE DATE
PAUL SAMPLE	733001-229944	Aug-24-2016	Sep-14-2016

Utility Service Address: 2020 SAMPLE STREET 60600-0066

Bill Summary for this Metered Account for billing period Jun-15-2016 thru Aug-16-2016

Previous Balance	$111.74
Adjustments	$0.00
Payments	$111.74
2 Current Water	$106.75
2 Current Sewer	$106.75
2 Current Garbage	$19.00
Penalty	$1.14
Total Due	**$233.64**

This is a Metered Account.
Little leaks cause big bills.
Check for and repair leaks.
You must pay for all metered water.

MESSAGE CENTER
Please see important information on the back of this bill regarding your utility bill and payment options.

FOR BILLING QUESTIONS, PLEASE CALL 312-744-4426

TABLA: 5-CHI_UTILITIES

ajustar el uso y confirmar las utilidades compartidas para calcular los costes

1 A **1.A Estimación con cifras de consumo típicas para Chicago/Midwest** ☑ desmarca la opción "usar tu factura/lectura de medidor".

			3.A calor: (elige uno) 3 A	tarifas	unidades	comisiones
todos mensuales	Agua (galones)	6480		$4.08	*ppr 1000 galones*	no hay
por unidad	Electricidad (kWhr)	511.92	☐	0.113202	*por kWhr*	12.77
	Gas (Therms)	73.10	☑	0.485528	por therm	35.71

fuentes de uso abajo

1 B **1.B or Use your bill/meter readings*** ☐

		añade lecturas de medidor	3.B calor: (elige uno) 3 B	tarifas	unidades	comisiones
2 *todos mensuales*	Agua (galones)	0		$4.08	*ppr 1000 galones*	no hay
por unidad	Electricidad (kWhr)	0	☐	0.113202	*por kWhr*	12.77
	Gas (Therms)	0	☑	0.485528	por therm	35.71

tarifas abajo

4 **4 Usando entradas típicas y calor por gas**

		mensual	*anual*	adiciones anuales por unidad: *lavandería*	*luces comunes*	*calor compartido (gas)*
Por unidad que iguala	Agua	$26.44	$317.26	$53.93		
	Alcantarilla*	$26.44	$317.26			
	Basura*	$9.50	$114.00			
	Electricidad	$70.72	$848.64		$106.08	
	Gas	$71.20	$854.43			$503.69

Unidades totales (con ADU): 3

5 **5. Elige un escenario dividido/medido:** Arrendador reembolsado por servicios municipales, cubre lavandería, luz, ... $3,939.03 **de costos anuales a Costo-Beneficio**

Escenarios de uso	común	dueño	total
El propietario cubre los servicios municipales y la lavandería compartida, luces; no hay gas ni electricidad más allá de su uso	$2,725.61	$1,703.07	$4,428.68
El propietario cubre los servicios municipales, la calefacción y el uso compartido; no hay gas ni electricidad más allá de su uso	$4,236.69	$1,703.07	$5,939.77
El propietario paga los servicios municipales, cubre la lavandería, la luz, el gas y la electricidad.	$480.04	$2,451.59	$2,931.64
Propietario reembolsado por servicios municipales, cubre lavandería, luz, calefacción, gas y electricidad	$1,991.13	$1,947.90	$3,939.03

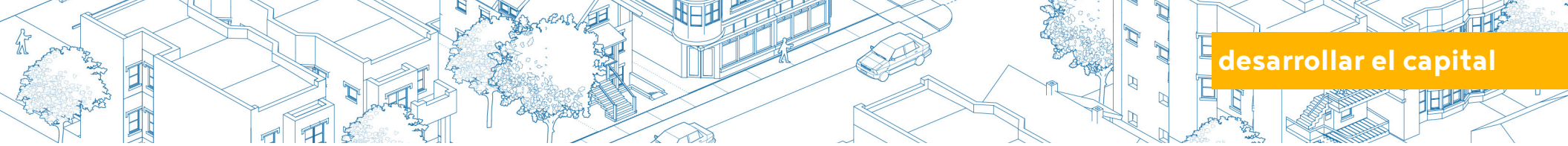
*las exenciones para personas mayores (tasas de alcantarillado cero) no son aplicables a los edificios de varias unidades (2 o más unidades) los edificios con más de 5 unidades contratarán su propia recolección de basura (4 o menos son atendidos por la ciudad), ver Chi_maintenance para estimar

*las viviendas unifamiliares pueden no tener medidor; si es así, usa las medias del condado (en la parte superior) para los servicios públicos (media alta y baja de las cifras de consumo de la EIA del Medio Oeste (media de 2015)

FUENTES DE TARIFAS (2020)
haz clic para ampliar a la izquierda

USO MEDIO (2015, 2010)
haz clic para ampliar a la izquierda

4



ESTIMACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS: AGUA, ALCANTARILLADO, BASURA, ELECTRICIDAD

A medida que vayas actualizando tu propiedad, añadirás varios contadores (de agua, gas y electricidad), por lo que debería ser bastante fácil desentrañar las facturas de servicios y energía. Esta calculadora incorpora los probables costos adicionales de las zonas comunes y el uso general, proporcionando diferentes escenarios para los servicios públicos divididos, de modo que puedas estimar los costos recurrentes.

2 **En cuanto a los costos adicionales de un edificio de varias unidades, debes prever nuevos cargos para cubrir la electricidad de las zonas comunes, el uso adicional de agua de las instalaciones de lavandería compartidas y, si la calefacción es a vapor, el aumento de las facturas de gas para el sótano terminado.** Como propietario, recibirás facturas combinadas (nº 2) de la municipalidad por cada línea de agua con medidor, con cargos de alcantarillado y tasas de recolección de basura (para Four-Flats o edificios con menos unidades). Como propietario de varias unidades, no podrás optar a reducciones o cancelaciones de las tarifas de alcantarillado. Las cuentas de gas y electricidad de tus inquilinos deben estar totalmente separadas y facturadas directamente a su nombre.

Es tu decisión si quieres pasar los costos de agua, alcantarillado y basura a los inquilinos, en forma de alquileres prorrateados o pagos mensuales variables, y cómo hacerlo. Del mismo modo, los costos de calefacción compartidos suelen incorporarse al cálculo del alquiler global. Si tienes un edificio más grande (de cinco o seis departamentos) y debes alquilar uno de tus sótanos transformados como unidad asequible, debes calibrar los costos combinados de alquiler y servicios públicos para que queden por debajo de los umbrales asequibles de la ciudad.

CONTENIDOS DE LA CALCULADORA

La calculadora 'Chi_Utilities' estima los costos anuales de los servicios públicos en todo el edificio, para incorporarlos a tus cálculos de gastos generales:

1 En la parte superior puedes elegir entre **estimar los costos mensuales basándote en a) los volúmenes mensuales promedio (agua, electricidad, gas)** de Cook Co. de la Administración de Información Energética o **b) puedes añadir tus propias lecturas del medidor**, de un mes típico para una unidad (#1.A-B). Si usas tus facturas o lecturas del medidor anteriores, intenta introducir un valor medio, ya que los costos de calefacción y aire acondicionado varían mucho, dado el clima de Chicago (#2.A-C). Tanto para los valores medios como para los personalizados, comprueba si usas electricidad o gas para la calefacción, ya que las empresas de servicios públicos cobran tarifas más bajas para los volúmenes más altos previstos (#3.A-B). Las tarifas mostradas para ambas opciones proceden de las tarifas de 2020 de la Ciudad de Chicago, ComEd y People's Gas y están disponibles en la parte inferior de la tabla.

2

3

4 **La sección central usa las cifras de uso mensual seleccionadas (promedio o entradas personalizadas) para calcular los costos mensuales y anuales de una unidad (ocupada por el propietario) y los probables costos compartidos por unidad.** La lavandería suele representar el 17% del consumo de agua de un hogar; la iluminación común se fija en el 12.5%; se supone que la calefacción representa casi el 66% del consumo de gas. Tu uso real puede variar, pero esto proporciona un valor de partida aproximado para multiplicar por el número total de unidades del edificio.

5 **La sección inferior ofrece cuatro escenarios que representan diferentes niveles de cobertura de los servicios públicos por parte del propietario, que deben incorporarse al análisis de costo-beneficio.** La estrategia más amplia y costosa consiste en absorber todos los costos de los servicios públicos municipales, la calefacción compartida y la lavandería/electricidad comunes. La estrategia más mínima consiste en trasladar las tarifas de los servicios públicos municipales a los inquilinos y mantener la calefacción, el gas y la electricidad por separado, cubriendo únicamente la lavandería y la iluminación común. Elige el escenario que más se acerque a la separación prevista de medidores y sistemas del edificio.

En términos generales, es probable que estos cálculos, a largo plazo, subestimen un poco el costo anual total de los servicios públicos. Las tarifas de gas y electricidad pueden ser volátiles, ya que están ligadas a los costos de la energía y responden a los cambios climáticos. Además, las tarifas de la Ciudad de Chicago están vinculadas al costo de mejoras importantes. *Esta calculadora, que se refleja en el análisis de "Costo-Beneficio", prevé aumentos anuales al ritmo de la inflación, que es bajo y constante en comparación con los factores anteriores.* Consulta las **tarifas municipales de agua y alcantarillado** (bit.ly/Chicago-Water- Rates) y tus facturas de gas y electricidad para calibrarlas según las tarifas y el uso anteriores.

CALCULADORA 6

SEGUROS Y GESTIÓN . Riesgo. Admin

DERECHOS DE GESTIÓN Y RESPONSABILIDADES

Chicago Rents Right

Good Tenants, Good Landlords, Great Neighborhoods!

For more information, please call 312-742-RENT (7368)

Lori E. Lightfoot
Mayor of Chicago

CITY OF CHICAGO
RESIDENTIAL LANDLORD AND TENANT ORDINANCE SUMMARY

CITY OF CHICAGO DEPARTMENT OF HOUSING

At initial offering, this Summary of the ordinance must be attached to every written rental agreement and also upon initial offering for renewal. The Summary must also be given to a tenant at initial offering of an oral agreement, whether the agreement is new or a renewal. Unless otherwise noted, all provisions are effective as of November 6, 1986. {Mun. Code Ch. 5-12-170}

IMPORTANT: IF YOU SEEK TO EXERCISE RIGHTS UNDER THE ORDINANCE, OBTAIN A COPY OF THE ENTIRE ORDINANCE TO DETERMINE APPROPRIATE REMEDIES AND PROCEDURES. CONSULTING AN ATTORNEY WOULD ALSO BE ADVISABLE. FOR A COPY OF THE ORDINANCE, VISIT THE CITY CLERK'S OFFICE ROOM 107, CITY HALL, 121 N. LASALLE, CHICAGO, ILLINOIS.

IMPORTANT NOTICE
A message about porch safety: The porch or deck of this building should be designed for a live load of up to 100 lbs. per square foot, and is safe only for its intended use. Protect your safety. Do not overload the porch or deck. If you have questions about porch or deck safety, call the City of Chicago non-emergency number, 3-1-1.

WHAT RENTAL UNITS ARE COVERED BY THE ORDINANCE? {MUN. CODE CH. 5-12-010 & 5-12-020}
- Rental units with written or oral leases (including all subsidized units such as CHA, IHDA, Section 8 Housing Choice Vouchers, etc.)

EXCEPT
- Units in owner occupied buildings with six or fewer units.
- Units in hotels, motels, rooming houses, unless rent is paid on a monthly basis and unit is occupied for more than 32 days.
- School dormitory rooms, shelters, employee's quarters, non-residential rental properties.
- Owner occupied co-ops and condominiums.

WHAT ARE THE TENANT'S GENERAL DUTIES UNDER THE ORDINANCE? {MUN. CODE CH. 5-12-040}
The tenant, the tenant's family and invited guests must comply with all obligations imposed specifically upon tenants by provision of the Municipal Code, applicable to dwelling units, including section 7-28-859:
- Buying and installing working batteries in smoke and carbon monoxide detectors within tenant's apartment.
- Keeping the unit safe and clean.
- Using all equipment and facilities in a reasonable manner.
- Not deliberately or negligently damaging the unit.
- Not disturbing other residents.

LANDLORD'S RIGHT OF ACCESS {MUN. CODE CH. 5-12-050}
- A tenant shall permit reasonable access to a landlord upon receiving two days notice by mail, telephone, written notice or other means designed in good faith to provide notice.
- A general notice to all affected tenants may be given in the event repair work on common areas or other units may require such access.
- In the event of emergency or where repairs elsewhere unexpectedly require access, the landlord must provide notice within two days after entry.

SECURITY DEPOSITS AND PREPAID RENT {MUN. CODE CH. 5-12-080 AND 5-12-081}
- A landlord must give a tenant a receipt for a security deposit including the owner's name, the date it was received and a description of the dwelling unit. The receipt must be signed by the person accepting the security deposit.
- However, if the security deposit is paid by means of an electronic funds transfer, the landlord has the option to give an electronic receipt. The electronic receipt must describe the dwelling unit, state the amount and date of the deposit, and have an electronic or digital signature. (eff. 10-8-10)
- However, the landlord may accept the payment of the first month's rent and the security deposit in one check or one electronic funds transfer

TABLA: 6-CHI_ADMIN INSURANCE

Estimación rápida de las primas de seguro del propietario / costos de responsabilidad civil

2 **Ingresa tu prima de seguro actual** $1,650 *Media de Chicago, actualizada**

Prorrateado por el área adicional a asegurar (dada la respuesta de Chi_rent):
unidad de sótano (más pequeña) 0.66 unidad(es) existente(s) 2
$2,195 **al día por pies cuadrados**

3 **Elige el tipo de seguro existente** propietarios

los propietarios añaden un 20% de media a las primas: responsabilidad civil y cobertura médica en la propiedad

$2,633 **al día por cobertura/responsab. del propietario**

4 **Añade bienes personales para tu unidad** $250 *Media de Chicago, actualizada**

anteriormente cubierto en Propietarios

$100 *gastos varios de tramitación y registro*

$2,983 **estimación razonable, prima anual**

obtén un presupuesto para calibrar las estimaciones de la prima a tu edificio, su valor y tu barrio

$0 **precio de la aseguradora existente, para póliza al día**

estimación o precio (si hay) se refleja en el total de la gestión abajo

1.A Marketing y arrendamiento*
edita y actualiza los valores según desees

1

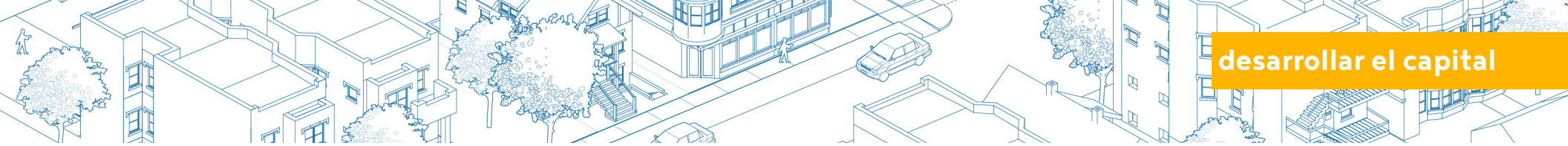
	costo/unidad anual	*fuente*
publicidad (3 semanas)	30	Tarifas de Zillow
comisiones del agente	0	no se asumen
interés por depósito de garantía	22	kit de gestión de CIC
trámites varios de arrendamiento	30	
suma de marketing *marketing (costos * unidades en alquiler)*	164	

1.B Administración (autogestionada)**
actualiza los valores; sustitúyalos por los honorarios por hora de tu abogado, contable (etc.)

	costo anual	*fuente*
impresión y copias varias	100	Kit de gestión de CIC
legal: cobros, desalojos	450	"
auditoría contable	450	"
suma administrativa	1000	

Revisión general partidas y costos

$4,147 Est. neta Costos de gestión y seguros



COBERTURA DE RIESGOS Y GESTIÓN DE ALQUILERES

Como arrendador, tienes una serie de responsabilidades frente a los inquilinos y una mayor responsabilidad ante posibles accidentes en tu edificio. Esta calculadora estima los costos de gestión y seguro de la explotación de un edificio de varias unidades. Aunque son relativamente menores, estos cargos son necesarios para encontrar inquilinos y evitar mayores costos de litigio tras accidentes y conflictos con los inquilinos.

Si no eres propietario de un Two-Flat, los costos y la tarea de gestión pueden parecer nebulosos. Una forma rápida de hacerse una idea de tus responsabilidades es revisar la Ordenanza de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Chicago (bit.ly/Chicago-RTLO)**.** Al ser un edificio pequeño (<seis unidades), no es legalmente vinculante para tu unidad, pero ofrece una plantilla para las tareas típicas de gestión, que incluye:

- colocar depósitos de garantía en cuentas de ahorro que generen intereses
- establecer tasas de retraso razonables (y límites legales de las tasas)
- establecer derechos de acceso y normas de mantenimiento
- resolver conflictos entre inquilinos y propietarios y las vías de recurso

Es aconsejable que leas el resumen de la ordenanza y también lo transmitas a los inquilinos, para que todos estén de acuerdo.

Para elaborar un plan completo y un presupuesto sólido para la gestión de tu edificio, deberías consultar el Manual de Gestión de la Propiedad de la Sociedad de Inversión Comunitaria (bit.ly/CIC-Property-Manual). Esta extensa guía abarca la comercialización de los departamentos, la creación de procedimientos de selección de inquilinos, los procesos de ejecución y desalojo, y se refiere a la rentabilidad relativa de la gestión de edificios más grandes frente a los más pequeños.

Después de haber invertido tiempo y dinero en la creación de una nueva unidad y en la búsqueda de inquilinos, es esencial contar con un seguro adecuado para proteger tu inversión en el sótano. Una póliza de propietario ofrece dos amplios tipos de cobertura. Protege a) las estructuras físicas de la propiedad en caso de pérdida/daño e incluye b) la cobertura de responsabilidad civil, en caso de que un inquilino/visitante resbale y se caiga. Al actualizar la póliza del propietario, esta debe tener:

- **Cobertura de la vivienda** para la propiedad física de alquiler: Es el costo de reemplazar la estructura existente.
- **Otras Estructuras** para cualquier otro edificio, como garajes o cobertizos.
- **Bienes personales** para tus objetos personales: muebles, artículos domésticos y computadoras. (Los inquilinos necesitarán seguro para inquilinos).
- **Pérdida de uso** para cualquier ingreso por alquiler que puedas perder. Fija un importe igual al de tus rentas brutas anuales.
- **Pagos médicos** para las facturas médicas de las que puedas ser responsable.
- **Cobertura de responsabilidad civil** por lesiones o demandas contra la propiedad (cobertura mínima de $500,000).

CONTENIDOS DE LA CALCULADORA

En cuanto a la estimación del presupuesto, la tabla 'Chi_Admin Insurance' traduce el mínimo de tareas en estimaciones bajas, suponiendo que gestionarás el edificio por cuenta propia (#1.A-B)**.** Lo que ves en la hoja, como los costos de comercialización de las unidades en Zillow, o los honorarios de un abogado inmobiliario, está pensado en el mejor de los casos de cara a los desalojos y a la recuperación de los alquileres. Considera, por ejemplo, la cara "pública" al mostrar las unidades: ¿necesitas fotos de la unidad, limpieza, pintura, o un corredor pagado para ayudarte a mostrar el departamento? Esto forma parte del ciclo de gestión. Comprueba y actualiza los costos según sea necesario.

El seguro del propietario es más caro que el de la vivienda y puedes anticipar que pagarás un 20% más al año por una póliza de propietario. Para obtener cifras aproximadas, ingresa tu póliza actual (n° 2) y el tipo (n° 3). A efectos de una estimación rápida, se calcula que la póliza de propietario (con los bienes personales (n° 4) separados de los costos de construcción y responsabilidad civil) es el 120% de las tarifas de los propietarios de viviendas, con aumentos aproximados para las unidades de sótano terminadas. **Para obtener una estimación precisa, pide un presupuesto actualizado a tu aseguradora actual.** *Los costos netos de la gestión y del seguro se incluyen en el análisis de "Costo-Beneficio"*

CALCULADORA 7

MANTENIMIENTO . Rutina. Prevención. Reservas de emergencia.

CÁLCULO DE LAS RESERVAS

3. Reservas de emergencia

mejora según estim. de profesionales expertos

Vida útil y costos

proyectos de capital importantes	Costo	ciclo (años)	ahorro anual
reparación grande del tejado	$ 12,000.00		
reparación grande de climatización	$ 3,000.00		
reparación grande de plomería	$ 4,000.00		
Suma	$ 19,000.00	5	$ 3,800.00

costos típicos de cambios de emergencia	Costo	ciclo (años)	ahorro anual
bombas de expulsión y sumidero	$ 1,300.00	Anual	$ 1,500.00
accesorios - lavandería	$ 1,000.00	Anual	$ 1,200.00
accesorios – cocina	$ 800.00	Anual	$ 1,000.00
con instal. individual	$ 200.00		
			$ 7,500.00

La regla general es destinar un mínimo del 15% del alquiler mensual a reservas de emergencia y proyectos de capital. *30.33%*

Esto puede no ser adecuado para edificios más antiguos o pequeñas unidades múltiples.

Los precios originales corresponden a las estimaciones iniciales de construcción. Para actualizarlos, hay que obtener estimaciones específicas del edificio por parte de expertos y fijar plazos de cambio realistas según la edad/vida útil de los elementos existentes del edificio.

7-CHI_MAINTENANCE - RUTINA Y PREVENCIÓN

1.A Rutina: contratos de servicios edificio y terreno

actualización basada en contratos existentes

	Costo	por unidad o ciclo de tareas del edif.		Suma	Notas
Recolección de basura	$ 150.00	Unidad	Semanal	$ 450.00	aplicable solo a partir de 4 unidades
Exterminación	$ 40.00	Unidad	Mensual	$ 120.00	
Servicio de limpieza zonas comunes/lavandería/terrenos	$ 230.00	Unidad	Semanal	$ 690.00	
Trabajos en el suelo/césped	$ 350.00	Edificio	Semanal	$ 350.00	
Eliminación de nieve	$ 130.00	Edificio	var. invierno	$ 130.00	
				$ 1,290.00	**Contratos de rutina**

1.B Rutina: suministros, piezas y materiales

actualización basada en la experiencia con el inventario

	Costo	Por unidad o ciclo de tareas del edif.		Suma	Notas
suministros de limpieza	$ 25.00	Unidad	n/a	$ 75.00	*Consulta la tabla para ver la lista completa de tareas de mantenimiento (Truncada para su visualización)*
suministros de suelo y fertilizantes	$ 140.00	Edificio	Semanal	$ 140.00	
cortacéspedes, sopladores, reparaciones etc.	$ 28.00	Unidad	Anual	$ 84.00	
varias: luces, otros	$ 22.00	Unidad	n/a	$ 66.00	
reparaciones de interfono	$ 10.00	Unidad	n/a	$ 30.00	

2. Rutina: suministros, piezas y materiales

actualización basada en los contactos y la experiencia existentes

	Costo	Por unidad o ciclo de tareas del edif.		Suma	Notas
Revestimiento de aparcam./sitio	$ 30.00	Unidad	Semestral	$ 90.00	
Cambio de filtros de climatiz.	$ 7.00	Unidad	Anual	$ 21.00	
Limpieza de alfombras	$ 22.00	Unidad	Anual	$ 66.00	
Reparación o cambio de alfombras	$ 22.00	Unidad	Anual	$ 66.00	
Suministros de pintura: galones por	$ 22.00	Unidad	Anual	$ 66.00	
pintura de zonas comunes (2 gal.)	$ 45.00	Edificio	Anual	$ 45.00	
Reparaciones de tejados – parches*	$ 350.00	Edificio	Anual	$ 350.00	
Reparaciones de porche y estructurales*	$ 350.00	Edificio	Anual	$ 350.00	
Reparaciones de la climatiz.: por el contratista* *Caldera, sifones, válvulas de radiador, desagüe del calentador de agua*	$ 210.00	Edificio	Anual	$ 210.00	
Plomería: por el contratista* *Cubetas, canalones, bajantes, conductos de desagüe*	$ 210.00	Edificio	Bienal	$ 210.00	
Trabajos de electricidad: por el contratista* *Accesorios añadidos, etc.*	$ 100.00	Edificio	Anual	$ 100.00	
Pintura: por el contratista*	$ 70.00	Unidad	Anual	$ 210.00	
Electrodomésticos: por el contratista*	$ 70.00	Edificio	Anual	$ 70.00	
				$ 1,854.00	**Mantenimiento preventivo total**

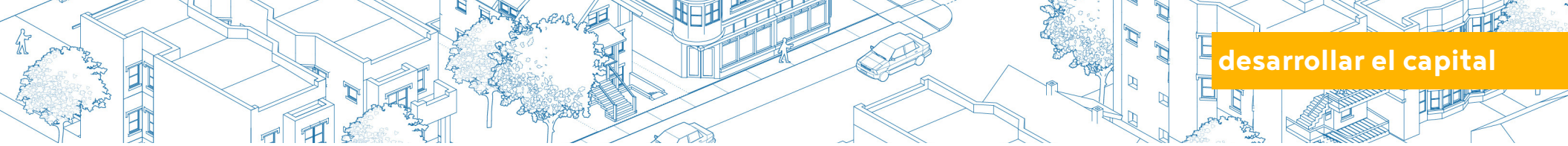
**obtener estimaciones específicas de expertos*

Los precios originales proceden del toolkit del CIC (presupuesto tipo con inflación) para un edificio de seis unidades. Hay que prever unos honorarios más elevados para los contratos rutinarios, ya que se tiene menos poder de negociación.

$ 3,917.00 **Suma para rutina y prevención**

La regla general es destinar entre el 8 y el 12% del alquiler mensual al mantenimiento. *15.84%*

Esto puede no ser suficiente para zonas asequibles o pequeños edificios de varias unidades.



PLANIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO: COSTOS, CICLOS Y RESERVAS

Si has llegado hasta aquí en el manual, probablemente te habrás dado cuenta de que no existen edificios que no necesiten mantenimiento. El propósito del mantenimiento es mantener la propiedad segura, limpia y en buenas condiciones de funcionamiento. Las reparaciones periódicas y las evaluaciones anuales deberían detener el deterioro antes de que eche raíces: en los espacios comunes, los sistemas estructurales, los sistemas mecánicos, los aparatos y los terrenos del edificio. A efectos de estimación, la tabla 'Chi_Maintenance' clasifica el mantenimiento en una serie de tareas rutinarias (que se realizan semanal, mensualmente o como prevención anual) y un conjunto de gastos de reparación y sustitución de emergencia, que pueden cubrirse con una reserva de ahorros.

Como propietario-ocupante, puedes decidir realizar algunos de estos servicios por cuenta propia, como el cuidado del césped o la limpieza de los canalones. Incluso si contratas mano de obra, es importante planificar y programar el mantenimiento con anticipación, para cubrir el costo de los materiales y sincronizar las tareas de la temporada, como el cambio de los filtros de calefacción o la revisión de las válvulas del radiador.

CONTENIDOS DE LA CALCULADORA

Conceptualmente, la tabla principal de mantenimiento incluye:

- **Contratos y materiales de mantenimiento rutinario:** Estas tareas, realizadas muchas veces por mano de obra externa, corrigen los problemas derivados del desgaste continuo de la propiedad y del equipamiento, de los accidentes o del mal uso. Esto incluye las reparaciones no urgentes del edificio, el equipamiento y el terreno, como la retirada de la nieve, el cuidado del césped, el barrido, la limpieza de las ventanas y la aspiración de los pasillos. Actualización por partida.

1

- **Materiales y reparaciones preventivas estacionales/anuales:** Esto incluye el mantenimiento programado regularmente en todas las zonas de la propiedad y el equipamiento, esp. para calefacción/refrigeración. Permite a los expertos en la materia detectar los problemas a tiempo y evitar que se produzcan sustituciones innecesarias en los sistemas y la estructura del edificio. Actualización por partida.

2

- **Tus costos con los contratos rutinarios y el servicio anual probablemente variarán de las tarifas genéricas anteriores, que se derivan de los manuales de la Community Investment Corporation.** Al tratarse de un pequeño edificio de varias unidades, es poco probable que tengas mucho poder de negociación a la hora de contratar el cuidado del césped o la limpieza, por lo que es posible que pagues más. **Para obtener una estimación más precisa de los costos del mantenimiento rutinario, actualiza las partidas actuales según las conexiones de los expertos profesionales y los contratos existentes.** Consulta el **Manual de gestión de propiedades** de la Community Investment Corporation para obtener más información sobre la elaboración de un plan de mantenimiento (bit.ly/CIC-Property-Manual).

3 **La tabla final, de reserva, presenta los ahorros recomendados para las reparaciones de emergencia y los proyectos de desarrollo de capital.** Aunque no es tan extensa como la lista de rutina, se puede anticipar que estos fondos se utilizarán para cubrir el mantenimiento a largo plazo, como en el caso de las reparaciones del tejado y la sustitución de la caldera de calefacción. Estos fondos también deberían utilizarse para atender las solicitudes de mantenimiento urgente o de emergencia de los inquilinos (o las tuyas propias), como la sustitución de frigoríficos rotos o la reparación inmediata de tuberías de agua rotas.

- Los costos de las reparaciones importantes y de emergencia probablemente varíen con respecto a las tarifas indicadas, que proceden de las estimaciones iniciales de los costos de construcción del NHS. A lo mejor necesites agregar elementos adicionales a la lista de sustituciones de emergencia en función de tu edificio**. Para calcular con exactitud los costos de las reparaciones importantes, obtén estimaciones de los expertos en la materia con respecto al costo de sustitución y la vida útil restante (para calcular tu ahorro incremental).** *Todos los costos de mantenimiento y las recomendaciones de reserva se suman y se incorporan al análisis de "Costo-Beneficio".*

Además de elaborar un presupuesto y un plan de mantenimiento por cuenta propia, es útil recordar a los inquilinos su responsabilidad de mantener limpias las zonas de basura, notificarte las necesidades de exterminación y hacer un seguimiento de los problemas (humedad, desagües lentos, etc.) para que puedas resolverlos antes de que se conviertan en costosas emergencias o incumplimientos del código.

CALCULADORA 8

RESUMEN DE COSTO-BENEFICIO. Cálculos de rentabilidad

TABLA: 8-UMBRAL DE RENTABILIDAD COSTO-BENEFICIO

1

¿PUEDES PERMITIRTE ESTE PROYECTO? ¿CUÁNDO ALCANZARÍAS EL UMBRAL DE RENTABILIDAD?

1. Plazo aprox. para alcanzar el punto de equilibrio de la inversión, dados los datos actuales de cada página de la calculadora

¿Cuándo alcanza el valor neto acumulado de la conversión (del balance de beneficios y costos) el dinero invertido en la conversión del sótano?

Sin financiación (ni intereses)

Costos de construcción	$117,561.71	*a partir del total de la construcción, Chi_Construcción (C218)*
7 Años para alcanzar la rentabilidad		

¿cuándo es el valor neto acumulado » o > a los costos de construcción? (compara lo anterior con la columna U al final de la página)

¿Cuándo es igual el valor neto acumulado de la conversión (del balance de beneficios y costos) a la cantidad invertida en una cobertura de sótano financiada?

Con financiación (e intereses del préstamo)

Costos totales del préstamo	$163,932.63	*Préstamo a partir del total de la construcción, con los intereses pagados a lo largo de la vida. Condiciones del préstamo (D78*D80) y adelanto*
8 Años para alcanzar la rentabilidad		

¿cuándo es el valor neto acumulado » o > a los costos de construcción? (compara lo anterior con la columna U al final de la página)

Resumen rápido del aumento del valor en el tiempo

Horizonte temporal en años acumulados	AÑO 10	AÑO 20	AÑO 30	AÑO 40
NPV de beneficios netos (Acumulado)	$ 208,580.01	$ 748,116.22	$1,784,661	$3,374,481

2

Beneficios anuales de la adición de ADU al edif.

Ingresos por alquiler y funcionamiento *consulta las fichas de las fuentes para ajustar las estimaciones según los estudios de mercado*

Todos los ingresos por alquiler	$24,730	*valor inicial de todos los alquileres, desde la parte inferior de Chi_Rental Rates (E488)*
Incremento anual	4.86%	*aumento anual basado en el aumento anual medio de la zona, Chi_Rental Rates (E442)*

cálculo anual simplificado: *alquiler del año siguiente » alquiler del año anterior+(alquiler del año anterior * incremento medio anual)*

Revalorización anual del edificio con ADU

Valor del edif. + ADU	$515,091	*basada en los costos de conversión de sótanos recuperados, Chi_Taxes (D73 o D75)*
Porcentaje de revalorización	5.46%	*revalorización anual basada en la media de 5 años, por barrios de Chicago, Chi_Taxes (D135)*
uso revaloriz. de arriba	☑	*Marca para usar las estimaciones de la zona, desmarca para ver una estimación más conservadora del aumento inmobiliario*

revalorización moderada 3.47% *media de inflación y revaloriz. de la zona*

5.46% **de revaloriz. elegida**

Cálculo anual simplificado: *valor del edificio del año siguiente » valor del edificio del año anterior +(valor del edificio del año anterior * revaloriz. anual elegida)*

Beneficios anuales totales = ingresos por alquiler + revaloriz. anual

Costos anuales de propiedad y gestión del edif.

Pagos del préstamo (ADU) *consulta las fuentes para ajustar las estimaciones, según la APR revisada del préstamo o su plazo*

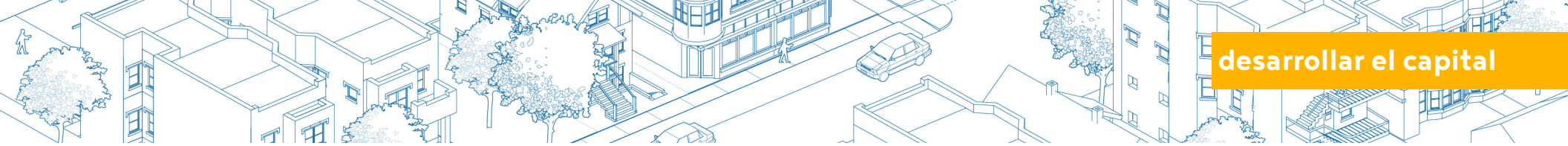
Pago del préstamo	$5,617	*valor inicial a partir de las tasas de préstamo (D80) * pagos anuales, actualizar los originales para asegurarse de que la duración, el ciclo de reembolso están vinculados.*

Cálculo anual simplificado: *los pagos son fijos, según los cálculos de 'loan_terms'.*

Continúa, por tema (truncado).

3 4 5

AÑO		BENEFICIOS: Ingresos por alquiler	BENEFICIOS: Valor del edif.	BENEFICIOS: Revaloriz. anual	4. BENEFICIOS TOTALES ANUALES	COSTOS: Pagos del préstamo	COSTOS: Pagos de la hipoteca existente	COSTOS: Impuestos sobre la propiedad	COSTOS: Servicios*	COSTOS: Seguro y admin.	COSTOS: Mantenimiento	5. COSTOS TOTALES ANUALES	VALOR NETO: VALOR NETO ANUAL (NOMINAL)	VALOR NETO: VALOR NETO ACUMULADO (VNP)
Año 1	2020	$24,730	$515,091	$0	$24,730	$29,129	$12,032	$9,112	$3,939	$4,147	$11,417	$58,359	($33,630)	($33,630)
Año 2	2021	$25,930	$543,215	$28,124	$54,054	$5,617	$12,032	$9,112	$3,997	$4,209	$11,586	$34,967	$19,088	($14,604)
Año 3	2022	$27,189	$572,875	$29,660	$56,849	$5,617	$12,032	$9,112	$4,057	$4,271	$11,758	$35,088	$21,760	$6,217
Año 4	2023	$28,510	$604,154	$31,279	$59,789	$5,617	$12,032	$9,112	$4,117	$4,335	$11,932	$35,212	$24,577	$29,389
Año 5	2024	$29,894	$637,141	$32,987	$62,881	$5,617	$12,032	$11,471	$4,178	$4,399	$12,109	$37,697	$25,184	$52,787
Año 6	2025	$31,345	$671,928	$34,788	$66,133	$5,617	$12,032	$11,505	$4,240	$4,464	$12,288	$37,857	$28,276	$78,674
Año 7	2026	$32,867	$708,616	$36,687	$69,554	$5,617	$12,032	$11,541	$4,302	$4,530	$12,470	$38,022	$31,532	$107,121
Año 8	2027	$34,463	$747,306	$38,690	$73,153	$5,617	$12,032	$11,578	$4,366	$4,597	$12,655	$38,190	$34,963	$138,203
Año 9	2028	$36,136	$788,109	$40,803	$76,939	$5,617	$12,032	$11,618	$4,431	$4,665	$12,843	$38,363	$38,576	$171,995
Año 10	2029	$37,891	$831,140	$43,031	$80,921	$5,617	$12,032	$11,659	$4,497	$4,734	$13,033	$38,539	$42,382	$208,580



ESTIMACIONES DE RENTABILIDAD: BENEFICIOS, COSTOS Y VALORES NETOS

La tabla de cálculo final, "Umbral de rentabilidad en Costo-Beneficio", toma los resultados de tus estimaciones previas-de los costos de capital y de explotación-y los suma para determinar tu beneficio o deuda anual y el valor neto acumulado año a año. *Por lo general, esta tabla se compila automáticamente. No hay muchos lugares para insertar datos o añadir valores personalizados; más bien, deben ajustarse en las siete tablas temáticas anteriores.*

CONTENIDOS DE LA CALCULADORA

Para facilitar su uso, el diseño está dividido en tres partes:

1. **La sección superior incluye los resultados clave** de tu cálculo, los valores de equilibrio y una perspectiva optimista de los incrementos de valor década a década.
2. **En el centro se explica desde dónde se enlazan todas las entradas**, de modo que puedas pasar de una pestaña a otra mientras tratas de editar las entradas.
3. **Las secciones inferiores contienen todas las sumas anuales de costo-beneficio**, que hacen un seguimiento de los beneficios y la acumulación de valor año a año.

En la parte superior, el resultado clave a examinar es el valor del umbral de rentabilidad. Esto te indica cuántos años tardará el valor neto acumulado (de tu edificio y de los ingresos por alquiler) en igualar o superar el costo de la construcción (con o sin financiación), como se desprende de los cálculos de abajo. Ten en cuenta tus objetivos para contextualizar esta cifra: si anticipas vender el edificio en cinco años, solo tiene sentido hacer un proyecto que alcance el punto de equilibrio en el quinto año. Si vas a estar allí durante los próximos 15 años, alcanzar el punto de equilibrio en 12 años es totalmente razonable. El "aumento del valor en el tiempo" ofrece una lectura rápida de la acumulación de valor a largo plazo. Esto sobreestima el valor, ya que es poco probable que las tasas de revalorización se mantengan estables durante 40 años.

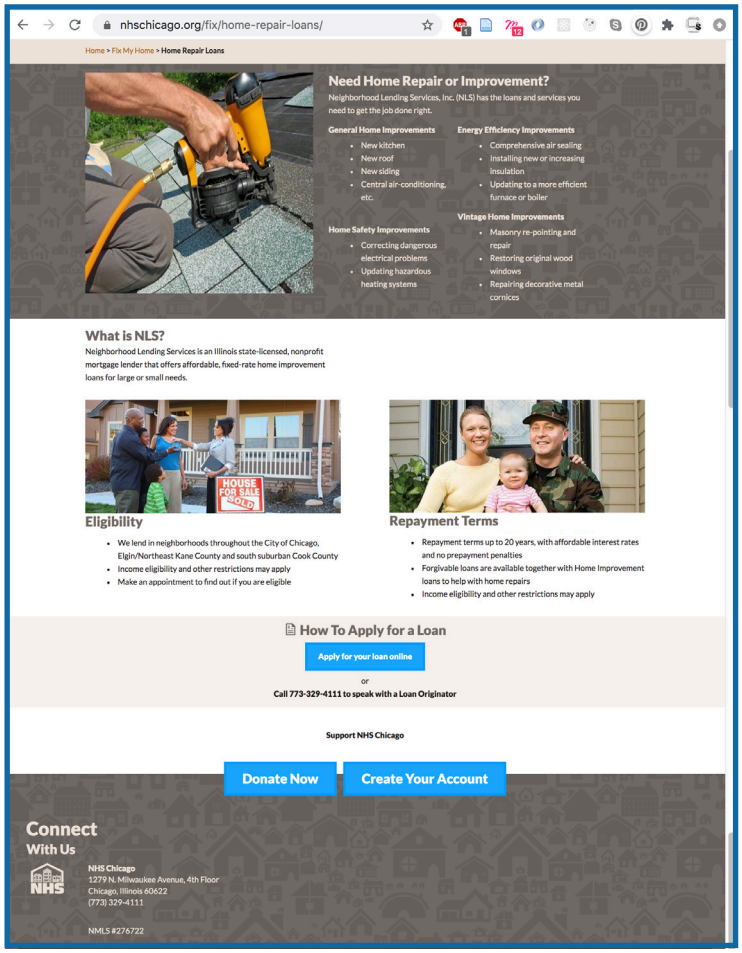
4. **Como se describe en el centro y se muestra en la parte inferior, la determinación anual del valor neto nominal se calcula sumando tus beneficios anuales:**
   - los ingresos por alquiler
   - la revalorización anual del edificio
5. **y restando tus costos anuales totales:**
   - pagos del préstamo para la mejora de la vivienda
   - pagos de la hipoteca
   - impuestos sobre la propiedad
   - servicios públicos
   - gastos de seguro y gestión, y
   - costos de mantenimiento y ahorro de reservas.

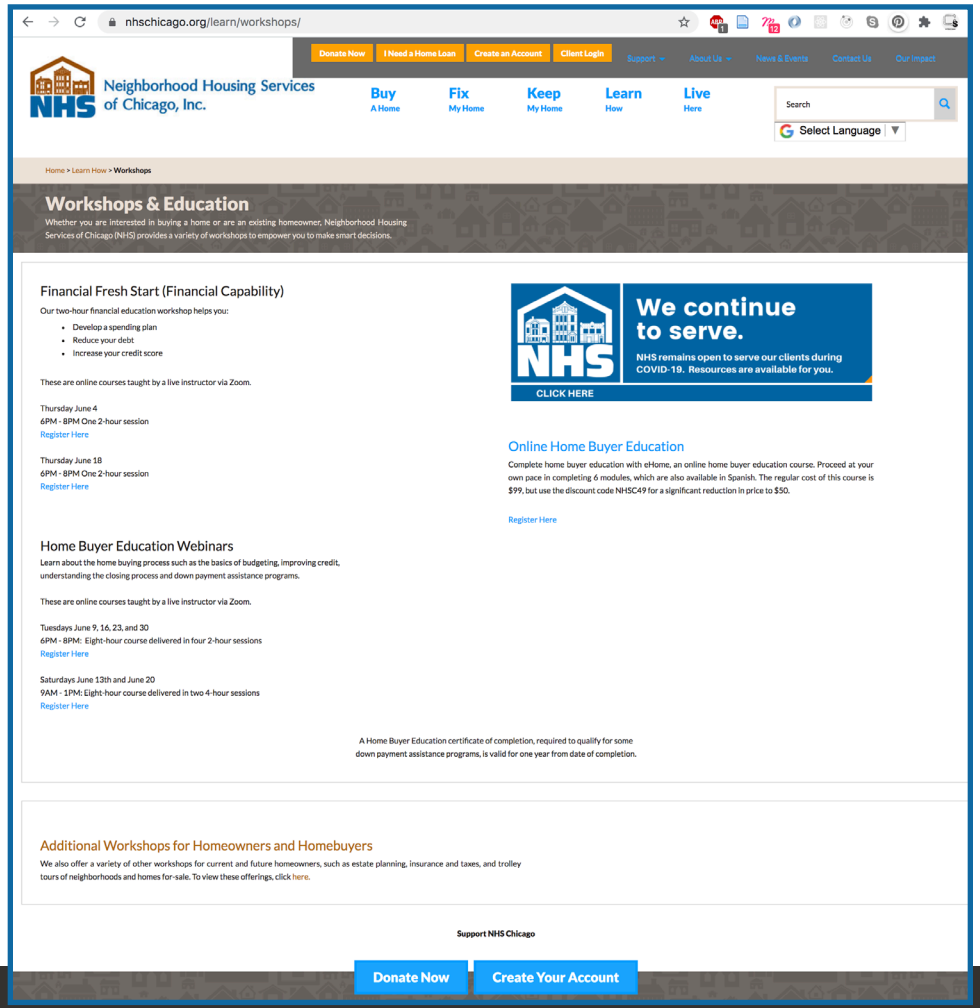
El cálculo año a año, para el beneficio o costo del año siguiente en cada columna, es simplemente el valor del año anterior incrementado por la inflación. Las excepciones están en las revalorizaciones, los pagos de préstamos y los impuestos. La **revalorización** se establece para que comience una vez que se haya finalizado la renovación, por lo que empieza en el segundo año, de acuerdo con la tasa de revalorización media de cinco años de tu vecindario. **Los pagos del préstamo** comienzan con el pago del adelanto y los pagos mensuales y, a partir del segundo año, solo incluyen los pagos mensuales. **Los impuestos** se congelan durante los cuatro primeros años (la exención para las mejoras en la vivienda) y luego se basan en el valor de la construcción revalorizada. (*Esto probablemente sobreestima tus impuestos, ya que el ciclo de evaluación es mucho más lento, pero también sirve como cobertura útil contra los cambios imprevistos de las tasas*).

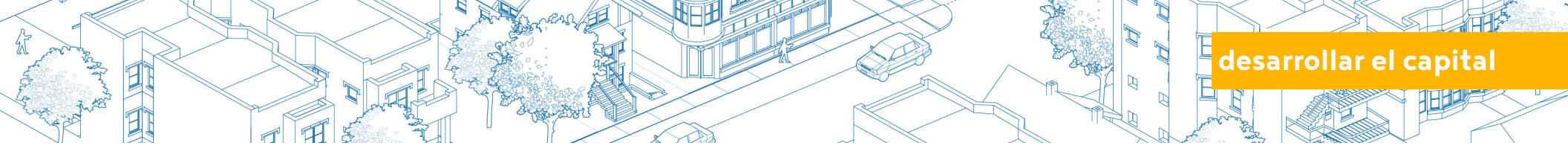
A grandes rasgos, la idea es asegurarte de que las ganancias de valor (en forma de alquileres líquidos o inmuebles fijos) sean mayores que los gastos de explotación y los pasivos de los préstamos, de modo que el valor neto anual (nominal) sea positivo. Una vez que hayas conseguido liquidar el préstamo y la deuda iniciales y equilibrar el valor neto acumulado con el total de los costos de construcción (umbral de rentabilidad), el aumento del valor neto anual generará un beneficio positivo.

ENCONTRAR FINANCIACIÓN. Recursos y consejos de expertos

NEIGHBORHOOD HOUSING SERVICES: ASISTENCIA Y EDUCACIÓN FINANCIERA







ORIENTACIÓN SOBRE PRÉSTAMOS Y PROYECTOS

Si estás contemplando un proyecto de conversión de sótano y quieres aprender más sobre el proceso de construcción o las opciones de financiación de mejoras en el hogar, concierta una cita con Neighborhood Housing Services (NHS). NHS es una organización de revitalización de barrios sin ánimo de lucro comprometida con asistir a los propietarios de viviendas y con fortalecer los barrios de todo Chicago y del condado de South Suburban Cook. Neighborhood Lending Services (NLS), una sociedad afiliada a NHS, es el mayor prestamista sin fines de lucro de Illinois para propietarios y compradores de viviendas nuevas. Ya sea que estés interesado en clases gratuitas de educación para compradores de viviendas o en una cuota fija para comprar o arreglar tu casa, NHS cuenta con la ayuda de expertos que necesitas.

Para los que piden préstamos a través de NHS, la empresa puede ayudar con los servicios de construcción, la educación y la originación de préstamos. En conjunto, NHS ayuda a sus clientes a:

- Desarrollar un ámbito de trabajo detallado para su sótano
- Asistir en la búsqueda de contratistas calificados y en la obtención de presupuestos del proyecto
- Responder a preguntas durante la construcción e inspeccionar el trabajo para garantizar la calidad
- Identificar problemas importantes o con el plomo para su resolución, en colaboración con Chicago Home Safety Partnership
- Proporcionamos auditorías energéticas, de seguridad contra incendios y del código para ayudarte a reducir los riesgos de seguridad y la huella medioambiental de tu edificio
- Determinar la elegibilidad, los términos y las tasas de los préstamos sin fines de lucro de NLS, así como los préstamos condonables y las subvenciones para ADU/mantenimiento (según estén disponibles) del Departamento de Vivienda de la Ciudad de Chicago e Illinois.

En Enterprise Community Partners (ECP, enlaces a la derecha) se puede encontrar más material educativo sobre renovaciones energéticamente eficientes y ampliaciones accesibles. Ya que los edificios de Two a Four-Flat son edificios relativamente pequeños de varias unidades (en comparación con las torres de departamentos de Chicago), no hay grandes subvenciones ni rebajas fiscales especiales dirigidas a los propietarios/ocupantes de edificios individuales. Para los que invierten a mayor escala, véase Community Investment Corporation, página siguiente, así como la financiación de ECP.

CURSOS Y ASESORAMIENTO DE NHS:

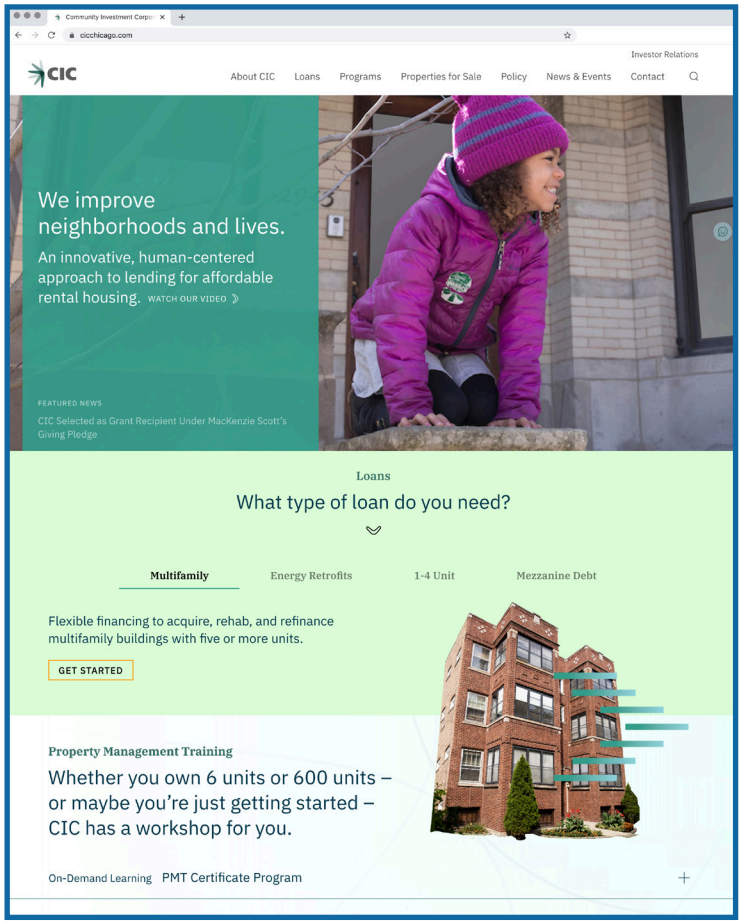
- **Educación financiera:** Los talleres financieros de NHS te permiten, como comprador o propietario, tomar decisiones más inteligentes y elaborar presupuestos realistas para las inversiones en tu vivienda. Inscríbete en los cursos en: www.nhschicago.org/learn/workshops
- **Servicios de construcción:** En caso de préstamos por NHS, los servicios de construcción pueden orientarte por todo el proceso de reparación de la vivienda, desde la búsqueda de contratistas hasta asegurarte de que tu casa sea segura y pase la inspección. Más información en: www.nhschicago.org/fix/construction-services
- **Solicitudes de préstamos:** Los originadores de préstamos de NHS pueden ayudarte a determinar tus opciones de financiación y si tu proyecto es elegible para fuentes de financiación alternativas. Habla primero con tu contable para determinar tus recursos actuales y tus objetivos a largo plazo. Más información en: www.nhschicago.org/fix/home-repair-loans/

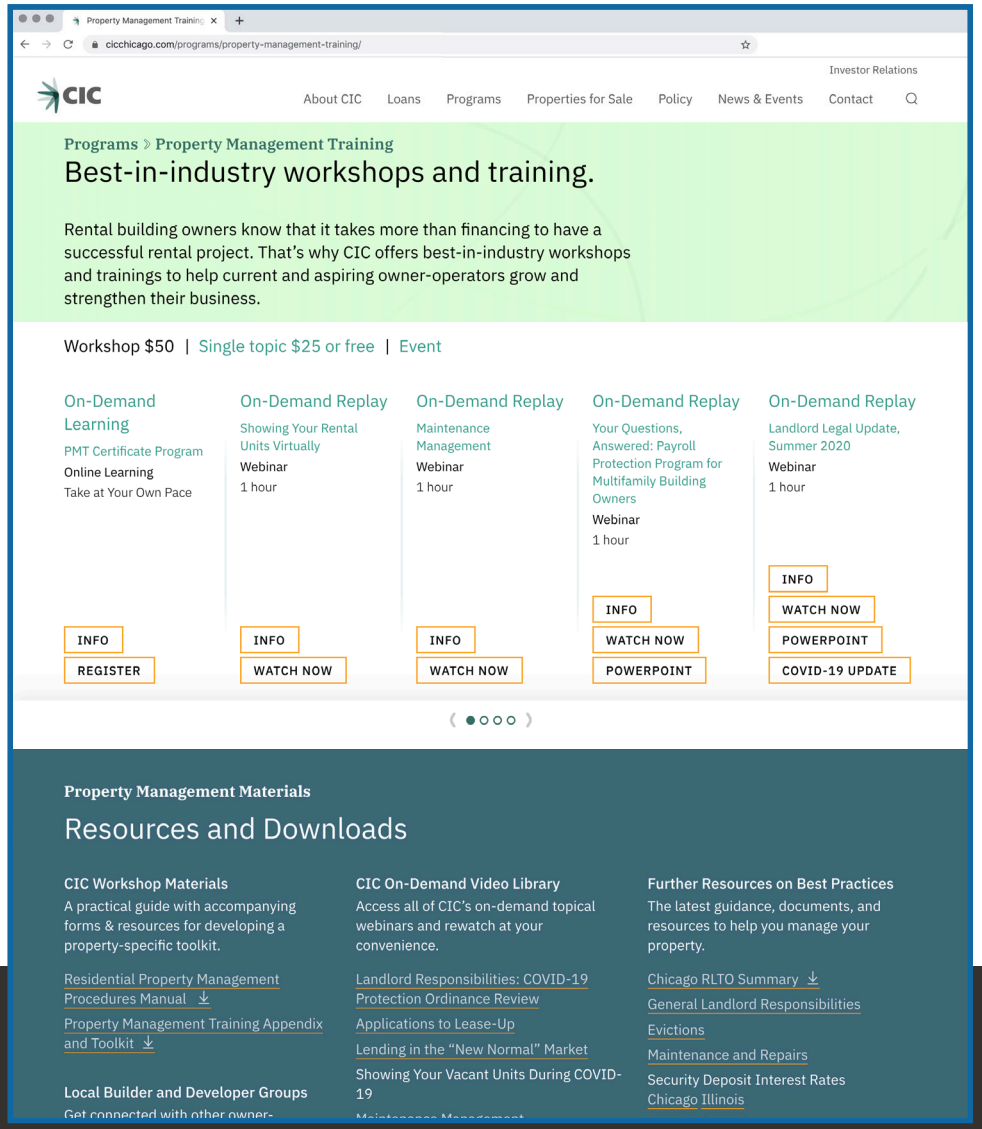
OTROS RECURSOS EDUCATIVOS:

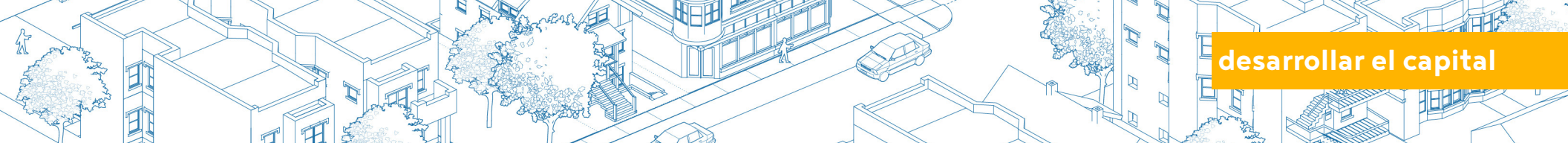
- **Multifamily Green Retrofit Toolkit, ECP:** Estas herramientas incluyen ejemplos de proyectos, cuestionarios de selección y otras herramientas que te ayudarán a evaluar si tu propiedad es una buena candidata para una reforma de eficiencia energética, que podría combinarse de forma productiva con los trabajos de conversión. Acceso en: bit.ly/ECP-Multifamiliar-Retrofit
- **Pautas de diseño para el envejecimiento en el lugar, ECP:** Aunque no son idénticos a los requisitos de la ADA, las Pautas de diseño para envejecer en el lugar del CEP ofrecen un enfoque fácil de entender para integrar la accesibilidad en tu posible unidad de sótano. Lee más en: bit.ly/ECP-Aging-In-Place

GESTIÓN DE LA PROPIEDAD. Recursos y consejos de expertos

COMMUNITY INVESTMENT CORPORATION: EDUCACIÓN PARA LA GESTIÓN







ORIENTACIÓN PARA LA GESTIÓN

Si estás pensando en un proyecto de conversión de sótanos y quieres saber más sobre la gestión y el mantenimiento del edificio, Community Investment Corporation (CIC) te ofrece material educativo. CIC es el principal prestamista del área metropolitana de Chicago para la adquisición, rehabilitación y conservación de viviendas de alquiler asequible. La financiación de CIC ofrece una inversión muy necesaria en comunidades con escasez crediticia y garantiza una vivienda asequible para la fuerza laboral de Chicago. El programa de formación en gestión de propiedades de CIC proporciona a los propietarios y gestores la información y las habilidades que necesitan para gestionar con éxito las viviendas multifamiliares.

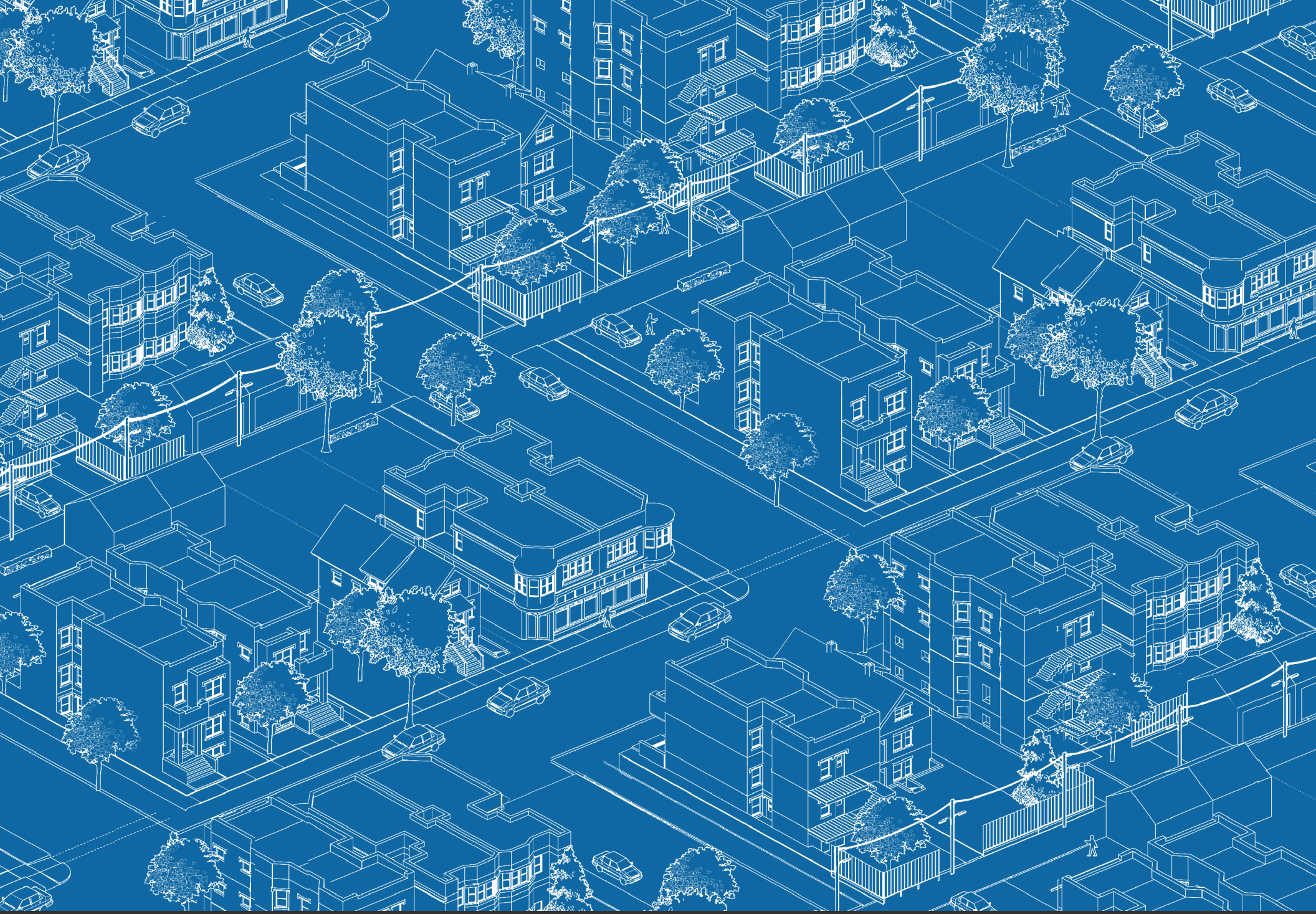
En particular, puedes inscribirte en un taller de formación de gestión de la propiedad, que:

- Prepara a los propietarios con los conocimientos necesarios para comercializar, gestionar y mantener mejor las viviendas de alquiler;
- Abarca temas como el marketing, la vivienda justa, la ordenanza sobre propietarios e inquilinos, los seguros, la reducción de las molestias, problemas de impuestos inmobiliarios, el mantenimiento y la presupuestación;
- Puede realizarse en línea, a través de una serie de sesiones temáticas; y
- Va acompañado del Manual de Procedimientos de Gestión de Propiedades Residenciales y del Apéndice de Herramientas, que incluye ejemplos de presupuestos y recursos legales y de mercado para operar como propietario en Chicago.

CIC también tiene una serie de plantillas, formularios y folletos para agilizar el proceso de mantenimiento / construcción de rehabilitación y la comunicación con los inquilinos. Si buscas asociaciones inmobiliarias y de departamentos específicas de la zona, consulta su página de recursos. En Enterprise Community Partners (ECP, enlaces a la derecha) se puede encontrar más material educativo sobre renovaciones energéticamente eficientes y ampliaciones accesibles. Como prestamista, CIC también financia viviendas asequibles de Two a Four-Flat a escala de desarrollo, con préstamos para nueve + inversiones en grupos de edificios.

CURSOS Y ASESORAMIENTO DE CIC:

- **Calendario de cursos y talleres del CIC:** para cursos en línea y presenciales. Ver los próximos cursos de formación: www.cicchicago.com/programs/property-management-training
- **Manual de procedimientos de gestión de inmuebles residenciales:** Guía práctica para la elaboración de un manual de procedimientos específico para cada propiedad. Lee más en: bit.ly/CIC-Property-Manual
- **Apéndice de formación en gestión de la propiedad y kit de herramientas:** Incluye modelos de documentos y formularios útiles para la gestión de propiedades. Lee más en: bit.ly/CIC-Property-Toolkit

OTRAS HERRAMIENTAS DE GESTIÓN:

- **Herramientas de operaciones y mantenimiento ecológicas, ECP:** Los manuales de operaciones ecológicas de ECP proporcionan plantillas y formularios para el programa de mantenimiento y están diseñados para garantizar que las intenciones de diseño ecológico se codifiquen en las pautas de operaciones y mantenimiento. Dirigidos a edificios más grandes, son instructivos para mejorar tu plan de mantenimiento. Acceso en: bit.ly/ECP-Green-Maintenance