

Capítulo Uno Resumen de el Ordenanza

El Resumen de la Ordenanza Residencial De Dueños e Inquilinos De Chicago

En el ofrecimiento inicial, este resumen de la Ordenanza debe de ser anexado a cada acuerdo por escrito y también debe de ser anexado a ofrecimientos de renovación. El resumen también se debe dar a un inquilino en el ofrecimiento inicial del acuerdo verbal del dueño, si el acuerdo es nuevo o una renovación. Al menos que se indicado en otra forma diferente, todas las provisiones son eficaces en fecha Noviembre 6, 1986. {Mun. Code ch. 5-12-170}

***IMPORTANTE: SI USTED INTENTA EJERCITAR SUS DERECHOS BAJO LA ORDENANZA, OBTENGA UNA COPIA ENTERA DE LA ORDENANZA PARA DERESCINDIR REMEDIOS Y PROCEDIMIENTOS APROPIADOS. CONSULTAR UN ABOGADO SERÍA ADVISEABLE.**

[Nota de la LCBH: vea la lista de referencias para inquilinos, en la última página].

Lo que sigue es una duplicación " del Resumen de la Ordenanza Residencial De Dueños e Inquilinos De Chicago." Cuando usted alquila un apartamento, el dueño debe darle una copia de este resumen. Resumen de la Ordenanza Residencial De Dueños e Inquilinos De Chicago, informándole sobre sus derechos y responsabilidades como inquilino así como los de su dueño. Después de cada sección, busque nuestra nota que le dice donde en esta guía encontrar más información sobre ese tema.

¿Qué tipo de unidades son cubiertas por la Ordenanza?

[Mun. Code ch. 5-12-010 & 5-12-020]

Unidades de renta con contratos orales o escritos (incluyendo todas unidades subvencionados, como CHA, IHDA, Sección 8 Vales de "Housing Choice", etc.)

A EXCEPCIÓN DE:

- Unidades de renta en edificios ocupados por el dueño con seis o menos unidades.
- Unidades en hoteles, moteles, casas de hospedaje, al menos que la renta sea pagada mensualmente y la unidad se ocupada por más de 32 días.
- Cuartos de dormitorio de escuelas, albergues, cuartos para empleados, propiedades rentadas no residenciales.
- Co-ops y condominios ocupados por el dueño

¿Qué son las Obligaciones Generales del Inquilinos Abajo la Ordenanza?

[Mun. Code ch. 5-12-040]

El inquilino, la familia e invitados del inquilino deben de cumplir con todas las Obligaciones que la Ordenanza específicamente impone a los inquilinos, incluyendo:

- Comprar e instalar pilas en los detectores de humo y en los detectores del monóxido de carbón dentro del apartamento del inquilino.

- Mantener la unidad segura y limpia.
- Usar todo el equipo y las instalaciones en una manera responsable.
- de No dañar la unidad.
- de No molestar los demás inquilinos.

[Para más información sobre inquilinos con vales de “Housing Choice” y sus responsabilidades adicionales, por favor consulte el capítulo 13.]

El Derecho del Dueño de Tener Acceso

[Mun. Code ch. 5-12-050]

- El Inquilino permitirá acceso razonable al dueño después de recibir aviso de dos días por correo, por teléfono, por escrito o por otros medios hechos en buena fe para proveer aviso.
- Un aviso general para todos los inquilinos en caso de que sea necesario de hacer algún trabajo sobre las áreas comunes u otras unidades.
- En evento de una emergencia o el dueño requiere acceso para hacer reparaciones inesperadas, el dueño debe de dar aviso en menos de dos días después de entrar.

Depósitos de Seguridad y Renta Prepagada

[Mun. Code ch. 5-12-080 y 5-12-081]

- El dueño debe de entregarle al Inquilino un recibo de su depósito de seguridad. El recibo debe de incluir el nombre del dueño, la fecha, una descripción de la vivienda y tiene que ser firmado por la persona aceptando el depósito de seguridad.
- Cada año el dueño tiene que pagar interés en el depósito de seguridad y en renta prepagada (emp. 1-1-92) retenido por más de seis meses.
- El Comptroller Municipal establece el tipo de interés que el dueño tiene que pagar (emp. 1-7-97)
- Antes de que se puede deducir perjuicios del depósito de seguridad, el dueño tiene que proveerle al inquilino un extracto detallando los perjuicios en menos de 30 días de la fecha en que el inquilino se mudo del apartamento.
- El dueño tiene que regresarle el depósito de seguridad más el interés requerido, si hay, deduciendo rentas no pagadas y el costo de perjuicios, en menos de 45 días de la fecha en que el inquilino desocupo el apartamento.
- En caso de un fuego, el dueño tiene que regresarle todo el depósito de seguridad más el interés requerido, si hay, deduciendo rentas no pagadas y el costo de perjuicios, en menos de siete días de la fecha en que el inquilino rescinda el contrato. (emp. 1-1-92)

[Para más información sobre inquilinos con vales de “Housing Choice” y sus responsabilidades adicionales, por favor consulte el capítulo 13.]

¿Qué son las Obligaciones Generales del Dueño bajo la Ordenanza?

- Notificarle al Inquilino por escrito el nombre, la dirección y el número de teléfono del dueño o del encargado del edificio. [Mun. Code ch. 5-12-090]

- Darles a nuevos inquilinos o los inquilinos renovando su contrato notificación de:
 - 1) Violaciones del código municipal expedidas por la Ciudad en los últimos 12 meses;
 - 2) Acciones pendientes en el Corte de Viviendas o acciones de vistas Administrativas;
 - 3) Interrupciones de servicio de agua, electricidad o gas durante la tenencia completa. [Mun. Code ch. 5-12-100]
- Mantener la propiedad según todas las provisiones aplicables del Código Municipal. [Mun. Code ch. 5-12-070]
- No requerirle a un inquilino de renovar su contrato antes de noventa días de que se rescinde el contrato pendiente. (emp. 1-1-92) [Mun. Code ch. 5-12-130(j)]
- Proveerle al inquilino un aviso por escrito al menos 30 días antes de la rescisión del contrato si no será renovado. Si el dueño no le provea al inquilino tal aviso por escrito el inquilino puede quedarse en la vivienda por 60 días bajo los mismos términos y condiciones tal como los del último mes bajo el contrato actual. (emp. 1-1-92) [Mun. Code ch. 5-12-130(j)]
- No enforzar cláusulas prohibidas. [Mun. Code ch. 5-12-140]

[Consulte el capítulo 4, "Las Responsabilidades del Dueño," por mas información.]

Remedios del Inquilino

[Mun. Code ch. 5-12-110]

Defectos Menores

Si el dueño no mantiene la propiedad según el Código Municipal y el inquilino o su familia o sus invitados no son responsables por el fracaso, el inquilino puede:

- 1) Pedir, por escrito, que el dueño haga reparaciones dentro de 14 días, y si el dueño no resuelve el problema el Inquilino puede retener una cantidad de la renta que razonablemente refleja el valor reducido del apartamento. Retenimiento de la renta comienza el decimoquinto día hasta que las reparaciones se hagan; O
- 2) Pedir por escrito que el dueño haga reparaciones dentro de 14 días y si el dueño no cumple, el Inquilino puede pagar por las reparaciones y deducir no más de \$500 dólares o no más de la mitad de la renta mensual, cual sea más, pero no puede ser en exceso de la renta mensual. Las reparaciones tienen que cumplir con el Código Municipal. Los recibos por las reparaciones tienen que ser entregados al dueño y no mas del costo de las reparaciones puede ser descontado de la renta; y también
- 3) Demandar al dueño por perjuicios y por alivio injunctivo.

Defectos Mayores

Si el dueño no se mantiene la propiedad de acuerdo con el Código Municipal, y el fracaso deja el local irrazonablemente habitable, el inquilino puede pedir por escrito que el dueño haga las reparaciones dentro de 14 días. Si después de los 14 días las reparaciones no están hechas, el Inquilino puede rescindir el contrato inmediatamente. El inquilino tiene que dejarle al dueño posesión de la vivienda y mudarse dentro de 30 días o el aviso de terminación del Inquilino será considerado retraído. (emp. 1-1-92)

[Capítulo 5, titulado "Remedios Propios para Inquilinos," contiene una mejor

explicación de que hacer en caso de que su dueño falla en mantener su apartamento o el edificio según la Ordenanza.]

La Falta de Servicios Esenciales (Calefacción, Agua Corriente o Agua Caliente, Electricidad, Gas o Tuberías)

[Mun. Code ch. 5-12-110(F)]

Si, al contrario del contrato, un servicio esencial no es proporcionado, o si el dueño fracasa en mantener el edificio según el Código Municipal hasta el punto de que tal fracaso constituye un peligro inmediato a la salud y seguridad del inquilino, y ni el inquilino ni su familia o sus huéspedes son responsables del problema, después de dar un aviso por escrito, el inquilino puede hacer UNO de lo siguiente:

- 1) Procurar servicio sustituto, y al presentarle sus recibos al dueño, deducir el coste de la renta; O
- 2) Demandar al dueño y recuperar daños basados en disminuido del valor de la vivienda; O
- 3) Procurar vivienda sustituida y ser dispensado de la renta por tal periodo. El inquilino también puede recuperar del dueño el costo de la vivienda sustituida proporcionado a la renta mensual; O
- 4) Pedirle al dueño que corrija el problema dentro de 24 horas y si no cumple, deducir de la renta una cantidad que razonablemente refleje el valor reducido del local. Retenciones de la renta no pueden empezar hasta que termine el periodo de 24 horas de espera y se aplican solo al periodo después de la termina de los 24 horas; O (emp. 1-1-92)
- 5) Pedirle al dueño que corrija el problema dentro de 72 horas y si no lo corrige, rescindir el contrato. Si el contrato es rescindido, el inquilino tiene que entregar posesión del lugar y mudarse dentro de 30 días o el aviso de terminación es considerado retraído. (emp. 1-1-92)

AVISO: Remedios 4) y 5) no se pueden usar si el problema es causado por los servicios públicos. Por el propósito de esta sección solamente, el aviso que el inquilino proporciona debe de estar por escrito, entregado a la dirección que el dueño le ha dado al inquilino como dirección a cual los avisos deben de ser enviados. Si el dueño le ha dado al inquilino una dirección, el Inquilino puede mandar un aviso por escrito a la última dirección del dueño o por otros medios razonables hechas en buena fe para proporcionar aviso por escrito al dueño. (emp. 1-1-92)
[Para más información, consulte el capítulo 6, "La Falta de Servicios Esenciales." Inquilinos con vales "Housing Choice," consulten el capítulo 13]

Daños causados por Fuego o Accidente

[Mun. Code ch. 5-12-110(G)]

Si un fuego daña la unidad hasta al punto de que no cumple con el Código Municipal y ni el inquilino, ni su familia ni sus huéspedes son responsables por el fuego o el accidente, el inquilino puede:

- 1) Mudarse del apartamento inmediatamente, pero si se muda, el inquilino esta obligado de avisarle por escrito al dueño de su intención de rescindir dentro de 14 días de mudarse.

- 2) El inquilino puede quedarse en la unidad, si es legal, pero si el inquilino se queda y no puede usar una parte de la unidad por causa del daño, la renta puede ser reducida para reflejar el valor reducido de la unidad.
- 3) Si el inquilino se queda, y el dueño fracasa en diligentemente hacer el trabajo, el inquilino puede notificarle al dueño, por escrito, dentro de 14 días después de que el inquilino se da cuenta de que el trabajo no se está haciendo, de las intenciones del inquilino de rescindir el contrato y moverse.

Subarrendándoos

[Mun. Code ch. 5-12-120]

- El dueño tiene que razonablemente aceptar un sub-inquilino sin cobrarle honorarios adicionales.
- Si el inquilino se muda antes de que se termine el contrato, el dueño tiene que hacer un esfuerzo razonable en conseguir otro inquilino.
- Si el dueño no tiene éxito en conseguir otro inquilino, el Inquilino anterior aún es responsable por los pagos mensuales bajo el contrato, y por los gastos asociados en poner un anuncio.

[Inquilinos con vales "Housing Choice" no tienen la opción de sub-contratar sus apartamentos. Por favor consulte el capítulo 13 para más información]

¿Que Pasa si un Inquilino Paga la Renta Tarde?

[Mun. Code ch. 5-12-140 (h)]

Si el inquilino no paga la renta a tiempo, el dueño puede cobrar una multa de \$10.00 por mes para rentas que son menos de \$500.00 mas el 5 por ciento por mes en la parte de la renta que excede \$500.00 (por ejemplo, para una renta de \$450.00 mensual la multa es \$10.00, para una renta mensual de \$700.00 la multa es \$10.00 mas el 5 por ciento de \$200.00 o \$20.00 en total) (emp. 1-1-92)

[Para una idea general del proceso de evicción basado en no pagar la renta, consulte el Capítulo 10]

¿Que Pasa si un Inquilino Paga la Renta Debida después de la Expiración del Periodo del Tiempo Fijado en un Aviso de Terminación?

[Mun. Code ch. 5-12-140(h)]

Si el dueño acepta pago debido, sabiendo que hay un defecto en pagos, el inquilino se puede quedar.

Remedios del Dueño

[Mun. Code ch. 5-12-130]

- Si el inquilino no paga la renta el dueño, después de darle 5 días aviso por escrito al inquilino, puede rescindir el contrato.
- Si el inquilino no cumple con el Código o con el contrato el dueño, después de darle 10 días aviso por escrito al inquilino, puede rescindir el contrato si el inquilino no corrige la violación.
- Si el Inquilino falta cumplir con el Código o con el contrato el dueño puede pedirle por escrito que el inquilino cumpla lo más pronto que se permiten las

condiciones en caso de emergencia, o dentro de 14 días.

- Si la infracción no es corregida antes del tiempo especificado, el dueño puede entrar la vivienda y hacer el trabajo necesario. En este caso, el inquilino será responsable por todos los gastos de las reparaciones.

[Consulte el capítulo 8, para que lea como un dueño puede comenzar el proceso de evicción después de que un aviso de 5 días o 10 días se le ha dado.]

“Lockout” – Cierres Patronales

[Mun. Code ch. 5-12-1560]

Esta sección aplica a todas las unidades de renta en Chicago. No hay ningunas excepciones.

- Es ilegal que un dueño cierre el apartamento con llave, que cambie los candados o que quite las puertas de la unidad, o que corte la calefacción, el servicio de agua o de electricidad, o hacer cualquier cosa que interrumpa el uso del apartamento del inquilino.
- Todas las cerraduras son ilegales y el Departamento de Policía es responsable de enforcing que tales actividades ilegales no pasen. (emp. 1-1-92) (Orden Policiaca Especial 93-12)
- El dueño recibirá una multa de \$200 o \$500 por cada día que ocurra o siga la cerradura.
- El Inquilino puede demandar al dueño para recuperar posesión de la unidad más dos veces los daños sostenidos o dos meses de renta, cualquiera es mayor.

[El capítulo 9, explica el tema de cerraduras y evicciones ilegales]

Prohibición de Conducta Vengativa del Dueño

[Mun. Code ch. 5-12-150]

Un inquilino tiene el derecho de quejarse con agencias del gobierno u oficiales o policíacas, con la prensa, con organizaciones comunitarias, con uniones de inquilinos o con el dueño o de ser testigo en buena fe. Esta prohibido que un dueño rescinda o amenazca en rescindir su contrato, que aumente la renta, que corte sus servicios, que comience o amenazca de comenzar una acción de evicción, o que se niegue a renovar un contrato.

[Más información puede ser encontrada en el capítulo 10, titulado, "Represalias por El Dueño."]

Honorarios de Abogado

[Mun. Code ch. 5-12-180]

A excepción de acciones de evicción, el demandante prevaleciente en cualquier acción surgiendo de esta Ordenanza, tendrá derecho de recuperar todos los gastos de corte y los gastos razonables de abogado. (emp. 1-1-92)

¿En Donde Puedo Conseguir una Copia de la Ordenanza?

Para una copia de la Ordenanza, visite la Oficina del Clerk Municipal, Cuarto

107, City Hall, 121 North LaSalle St., Chicago, Illinois o vealo en la Biblioteca Municipal, Harold Washington Library, 5th Floor, 400 S. State Street, Chicago, Illinois.

Capítulo Dos VIVIENDA JUSTA

La Vivienda Importa

Introducción

Es ilegal de discriminar en una transacción de propiedades incluyendo ventas, términos y condiciones de la renta o venta, anuncios y préstamos. Hay cuatro agencias principales en Chicago que se encargan de quejas sobre la discriminación de vivienda: Chicago Commission on Human Relations (CCHR), Cook County Commission on Human Rights (CCCHR), U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), y el Illinois Department of Human Rights (IDHR). También puede llevar su caso en corte federal según la ley Federal de Vivienda Justa.

Aunque todas estas agencias se encargan de quejas discriminación, existen diferencias en el tipo de cobertura, por ejemplo - quien esta protegido (clases protegidas); las limitaciones sobre que tipo de propiedad y sobre quien puedo ser sujeto de la queja y la etapa en la que puede levantar una acta. Estado de los padres y estado familiar son considerados iguales. Inclusive, la discriminación génera incluye el acoso sexual.

Lo siguiente sirve para dar una idea general sobre las disposiciones de cada agencia. Cada agencia tiene clasulas específicas, por ejemplo, a respecto a la accesibilidad para los invalidos. Más información es disponible de las agencias o de organizaciones de viviendas. Consulte el final de este capítulo por más información sobre que hacer si usted ha sido discriminado y si ha sido agobiado sexualmente.

Tipos de Discriminación Cubiertos por Agencias del Gobierno

CHICAGO COMMISSION ON HUMAN RELATIONS

Clases Protegidas:	raza	color
	origen nacional	religión
	linaje	estado familiar
	discapacidad	género
	orientación sexual	edad
	dado de alto militar	estado civil
	fuelle de ingresos	<i>(incluyendo acoso sexual)</i>
	<i>(incluyendo el Programa de Vales "Housing Choice" -sección 8)</i>	
Propiedades Protegidas:	Cualquier vivienda que este a la venta o que se renta. Ningunas exenciones.	
Limitaciones temporales:	180 días del hecho de discriminación.	