

Una Guía de Recursos para Inquilinos de Chicago

Una Guía Gratis sobre las Ordenanzas de Vivienda por
“Lawyer’s Committee for Better Housing” (el Comité de Abogados para
Mejor Vivienda)

¡Nuevo! En esta edición
Un Capítulo Para Poseedores de Comprobantes para el Programa
“Housing Choice” (Elección de Vivienda)

Recursos para Inquilinos
Caja de Herramientas para Inquilinos

Edición Revisada 2001-2002

¡LA VIVIENDA ES IMPORTANTE!

“Lawyer’s Committee for Better Housing”
(Comite de Abogados para Mejor Vivienda)

Mision

La organización del “Lawyer’s Committee for Better Housing” (Comité de Abogados para Mejor Vivienda), tiene el placer de poner a la disposición esta nueva edición de La Guía de Inquilinos. Esperamos que los inquilinos de Chicago usen esta información para comprender la Ordenanza y para que exijan sus derechos cuando sea necesario.

Creemos que, solamente, con vivienda segura y estable, familias puedan progresar en de la sociedad. Las familias deben de tener un lugar decente para vivir, para que mantengan un empleo estable; para crear a sus hijos adecuadamente y para que sean miembros activos de sus comunidades.

A través representación legal, advocacia pública, y educación comunal, LCBH trata de aumentar el acceso de vivienda aceptable y para asistir familias de bajos ingresos en sostener vivienda adecuada en los vecindarios de su preferencia

Esta actualización del Guía de Recursos Para los Inquilinos de Chicago, fue posible por subvenciones de United Way de Chicago y el Chicago Bar Foundation. Estamos muy agradecidos por su ayuda.

También queremos darle las gracias a las personas que contribuyeron a la revisión, edición y el diseño del guía: Paúl Bernstein por su destreza legal, Pat Bronte por hacer la versión inicial; Brendan Shiller por el diseño, los empleados de LCBH por asistir con el corregido y comentarios y a Erica Ringewald de la empresa Valerie Denney Communications por el Capítulo 13 – El Programa “Housing Choice” Para Poseedores de Vales.

Esta guía esta disponible en inglés en nuestra página electrónica –
<http://www.lcbh.org>.

UNA INTRODUCCIÓN

y un aviso de precaución

El Lawyers' Committee for Better Housing ha escrito este Guía para asistirlo en entender los tipos de recursos legales que tiene bajo la El Resumen de la Ordenanza Residencial De Dueños e Inquilinos De Chicago (la "Ordenanza"). ¡Éste guía no debe de ser sustituido por consejo legal; sin embargo, saber es poder! Entre más sepa de sus derechos y responsabilidades, lo más pronto podrá reconocer problemas potenciales y tomar los remedios adecuados. Los recursos estipulados en la Ordenanza fueron diseñados con el intento de ser usados por abogados y non-abogados, pero si usted está involucrado en un problema legal con su dueño, debe de consultar con un abogado inmediatamente. (Use nuestro Guía de Referencias al final del libro, para conseguir servicio de abogado.)

El Consejo de la Ciudad de Chicago pasó la Ordenanza en 1986 para proteger y promover la salud publica, la seguridad y el bienestar de los inquilinos de Chicago. La Ordenanza estableció los derechos y obligaciones del dueño e inquilino en alquiler apartamentos en Chicago. Está Ordenanza no es aplicable a edificios de seis o menos unidades que son ocupados por el dueño. La Ordenanza detalla lo que el dueño tiene que proveer y mantener en el apartamento y los remedios disponible al inquilino si el dueño no cumple. También detalla las responsabilidades del inquilino y los remedios disponibles al dueño si el inquilino no cumple. Otras temas de la Ordenanza incluyen depósitos de seguridad, subarrendádoos, el derecho del acceso del dueño al apartamento y cláusulas ilegales en el contrato. Para una copia de la Ordenanza, visite la Office of the City Clerk, Room 107, City Hall, 121 North LaSalle Street, Chicago, Illinois o visite la Biblioteca Municipal, Harold Washington Library, 5th Floor, 400 S. State Street, Chicago, Illinois.

El primer capítulo contiene una copia idéntica del resumen oficial de la Ordenanza Residencial De Dueños e Inquilinos De Chicago. El dueño está obligado a entregarle una copia del resumen cuando firme su contrato o cuando haga un acuerdo oral. Al final de cada sección del resumen oficial, hemos referido a los capítulos de éste guía que dan más explicación, ejemplos y excepciones á la Ordenanza. Está información está mellado y en itálico.

Otros capítulos explican aspectos particulares de la Ordenanza: discriminación de vivienda, el proceso de evicción, el Programa "Housing Choice" para poseedores de Vales (antes conocido como "Sección 8" y lo que usted debe de saber de su contrato.

Para más copias de esté guía, escriba al Lawyers Committee for Better Housing, 220 S. state Street, Suite 1700, Chicago, Illinois 60605, llame al (312) 347-7600, o mande un correo electrónico al: LCBH@Enteract.com. El Guía también esta disponible vía el Internet: <http://www.lcbh.org>

Extremidades de la Supervivencia para Inquilinos

Cosas todos los inquilinos deben de saber:

- Tome fotos antes y después de que se mude en su apartamento. Marque sus fotos indicando cuando y en donde fueron tomadas, y guárdelas en un lugar seguro.
- Ponga todo por escrito.
 - Trate de obtener un contrato por escrito
 - Si el dueño aceptó dejarlo trabajar alrededor del edificio en el intercambio para reducir la renta, ¡OBTENGALO POR ESCRITO!
 - Si el dueño aceptó de dejarlo usar su seguro de depósito por su último mes en el apartamento, ¡OBTENGALO POR ESCRITO!
 - Si tiene quejas sobre las condiciones de su apartamento o edificio, ¡PONGALOS POR ESCRITO!
 - Si el dueño conviene reparar los problemas, ¡OBTENGALO POR ESCRITO!
 - UN ACUERDO NO ESCRITO NO ESTÁ DIGNO DE EL PAPEL QUE NO ESTÁ ESCRITO
- NUNCA TIRE NADA DE LO QUE EL DUEÑO LE MADE OR DE. MANTENGA UN FICHERO
- Mantenga copias de todo lo que le mande o le de al dueño en el mismo fichero
- NUNCA deje de pagar rentar. Siempre ponga sus razones por escrito, y déle al dueño al menos dos semanas para que arregle el problema. después, cuidadosamente, siga la Ordenanza para que adecuadamente reduzca la paga de su renta, para que refleje el valor de su apartamento.
- Su depósito de seguridad NUNCA puede ser usado para rente, al menos que el dueño este de acuerdo y lo ponga por escrito.
- NUNCA pague su renta en efectivo. Use cheques personales u ordenes de dinero y obtenga recibos.
- Su dueño no puede expulsarlo, ni cambiar los candados, ni sacar sus cosas á la calle, sin un orden de la corte. Si el trate, llame á la policía. Pregunte por el “Watch Commander.”

Guía de Recursos para Inquilinos de Chicago
Índice

Una introducción y una nota de precaución	Página 1
Capítulo 1	Página 4
Resumen de la Ordenanza Residencial De Dueños e Inquilinos De Chicago	
Capítulo 2	
Vivienda Justa	Página 12
Capítulo 3	
El Contrato de Vivienda	Página 17
Capítulo 4	
Las Responsabilidades del Dueño	Página 23
Capítulo 5	
Remedios Propios para Inquilinos	Página 25
Reparar y Deducir	Página 26
Reteniendo la Renta	Página 27
Capítulo 6	
Servicios Esenciales	Página 28
Capítulo 7	
Ejemplos de Cartas	Página 29
Capítulo 8	
El Proceso de Evicción	Página 32
Capítulo 9	
Cierres Patronales	Página 35
Capítulo 10	
Represalias del Dueño	Página 37
Capítulo 11	
Mudándose de su Apartamento	Página 39
Capítulo 12	
Depósito de Seguridad	Página 41
Capítulo 13	
El Programa de Vales “Housing Choice”	Página 42
Números de Teléfono de Referencia	Página 45

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.

Subarrendádoos

[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
	fuentes 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.	

COOK COUNTY COMMISSION ON HUMAN RIGHTS

Clases Protegidas: raza color
origen nacional religión
linaje estado familiar
discapacidad edad
orientación sexual estado civil
dado de alto militar estado de vivienda
fuente de ingreso (incluyendo sección 8)
género (*incluyendo acoso sexual*)

Propiedades Protegidas: Propiedad residencial que este a la venta o que se renta.
Ningunas.exenciones.

Limitaciones Temporales: 180 días del hecho de discriminación.

U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT

Clases Protegidas: raza color
origen nacional religión
estado familiar discapacidad
género (*incluyendo acoso sexual*)

Propiedades Protegidas: Cualquier edificio ocupado o que sea intentado de ser ocupado como una residencia y tierra vacante que este a la venta o por renta para construcción de tal edicio. Aunque haiga exenciones, como tal edicios menos de 4 unidades si el dueño lo ocupa, hay reservas a las exenciones, para que la mayoría de los edificios esten cubiertos por casi todos tipos de discriminación prohibida. Por ejemplo, la exención no aplica ni a declaraciones ni a anuncios discriminativos, incluyendo acoso sexual. Normas distintas aplican a unidades multi-familares, sujeto a disposiciones accesibles.

Limitaciones Temporales: 1 año del hecho de discriminación.

ILLINOIS DEPARTMENT OF HUMAN RIGHTS

Clases Protegidas: raza color
origen nacional religión
linaje estado familiar
discapacidad edad
estado civil estado militar
género (*incluyendo acoso sexual*)

Propiedades Protegidas: Edificios residenciales. Exenciones para edificios menos

de 5 unidades ocupados por el dueño

Exenciones Temporales: 1 año del hecho de discriminación.

¡Usted Tiene Derechos!

Discriminación a Cause de Estado Parental y Estado Familiar

Leyes de Vivienda Justa prohíbe los siguientes hechos:

1. Discriminación en los términos o cláusulas incluidos en la transacción de los bienes, incluyendo contratos de vivienda, basados sobre el estado familiar, e incluyendo el número de niños y sus edades.
2. Publicando, circulando, emitiendo o exponiendo cualquier aviso, anuncio, cartel o cualquier otra escritura que discrimina contra familias en conexión con trámites de los bienes, incluyendo contratos de vivienda.
3. Negarle a mostrar a familias propiedades residenciales, listas a la venta or para rentar.
4. Deliberadamente representar que una unidad residencial, que estaba lista a la venta o para rentar, no esta disponible para insepctar, vender o rentar, cuando tal propiedad si esta disponible a otros individuos quienes estado familiar es distinto.

¿Cuáles Personas son Legalmente Protegidas contra Discriminación Familiar?

1. Un padre
2. Una persona quien tiene custodia legal de un menor o de un hijo invalido.
3. Tal designado por un padre o guardián con permiso por escrito del padre o guardián.
4. Mujeres embarazadas.
5. Cualquier persona consiguiendo custodia legal de un niño menor de 18 años.

Un dueño legalmente, puede denegarle vivienda a una familia, si el tamaño de la familia violará los requisitos vivienda según el código municipal, si tal código esta razonable. A menudo, se necesita una queja para determinar que es razonable. También, vivienda para ansianos es exento de la prohibición sobre discriminación familiar si la vivenda esta intendado para hospedar al menos una persona mayor de 55 años por unidad y si al menos el 80 por ciento de las unidades estan ocupadas.

Notas del Guía para Inquilinos

1. **Un dueño no puede discriminar contra usted porque tiene hijos.**
2. **La ciudad, el condado, el estado y el gobierno federal, todos tienes leyes contra la discriminación familiar**
3. **Las agencias estan enumeradas en las siguientes páginas**

La Vivienda Importa

Las Leyes de Vivienda Justa prohíbe la Discriminación Género

Acoso sexual ocurre cuando hay un avance sexual no deseado, o una solicitud para favores sexuales, o conducta sexual con respecto a la renta o la compra de una propiedad cuando:

1. Entregándose a tal conducta es un término explícito o implícito de tal acuerdo de renta o venta.
2. Aceptando una oferta o rechazando el acercamiento sexual es usado como base por cualquiera decisión afectando la compra o renta de la propiedad.
3. La conducta tiene el propósito o el efecto de interferir considerablemente con la compra o renta de una propiedad de una persona o cree un ambiente hostil u ofensivo a respecto a la compra o venta de tal propiedad.

¿QUE PUEDE HACER SI HA SIDO DISCRIMINADO?

1. **ESCRIBA** todo lo que pasa con nombres, fechas y localidades.
2. **REPORTE** el incidente a una de las siguientes agencias. Puede contactar una organización de vivienda privada para que lo asistan, o puede contactar una de las agencias directamente.

Agencias de Vivienda Privadas Sirviendo la Area de Chicago

Access Living
(For disability discrimination)
614 W. Roosevelt Rd
Chicago, IL 60607
312 253-7000 Voice
312 253-7016 TTY

**Chicago Lawyers' Committee For
Civil Rights Under The Law, Inc.**
100 N. LaSalle, Suite 600
Chicago, IL 60602
312 630-9744 Voice
312 630-9749 TDD

**The John Marshall Law School
Fair Housing Legal Clinic**
28 E. Jackson Blvd. Suite 500
Chicago, IL 60604
312 786-2267

**Leadership Council For
Metropolitan Open Communities**
111 W. Jackson, 12th Fl
Chicago, IL 60604
312 341-5678 Voice
800 786 6736 TDD

Agencias Gubernamentales

Todas de estas agencias tienen fecha de tope y requieren que el reclamante lleve su queja dentro de un periodo específico después de que ocurra cada incidente, Estas fechas están enumeradas a principio del capítulo.

Chicago Commission on Human Relations (CCHR)

510 N. Peshtigo Ct., Ste. 6A
Chicago, IL 60611
312-744-4111
312-744-1088 TDD

U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)

77 W. Jackson Blvd.
21st Floor
Chicago, IL 60604
800-669-9777 voice
800-927-9275 TDD

Cook County Commission on Human Rights (CCCHR)

118 N. Clark St.
Room 624
Chicago, IL 60602
312-443-3456 voice
312-443-5255 TDD

Illinois Dept. of Human Rights

100 W. Randolph St., Ste. 10-100
Chicago, IL 60601
800-662-3942
312-814-6200 voice
312-263-1579 TDD

La Vivienda Importa

Capítulo 3

EL CONTRATO DE RENTA (TAMBIEN CONOCIDO COMO EL CONTRATO)

Un contrato de renta es un contrato que contiene promesas entre ud. y el dueño. Hay dos tipos: en contrato escrito y un acuerdo hablado u oral. Los dos son reconocidos por los cortes y los dos son legalment vinculante. Entendiendo lo que ud. se esta comprometiendo en firmar el contrato o lo que se esta comprometiendo oralmente es muy importante. El contrato más común es esta en una forma general. Un contrato en una forma general puede contener cláusulas que pueden ser consideradas ilegales en Chicago y, por eso, no se pueden hacer cumplir por el corte. También, una promesa oral (para hacer reparaciones, por ejemplo) que haga el dueño antes de firmar el contrato, quiza no sea vinculante si no esta por escrito

Tome el tiempo en leer el contrato y este parparado para hacerle preguntas al dueño. Compare los términos ofrecidos por el dueño con los del Resumen de la Ordenanza de Inquilinos y Dueños ("el Resumen"). El dueño tiene que darle este resumen cuando empiece o renové un contrato. Aun que los inquilinos normalmente no están en la mejor posición para negociar términos en el contrato, leyendo el Resumen de la Ordenanza que le dio su dueño podra informarle de sus derechos que ud. ni siquiera sepa que tiene. Será que nunca tenga problemas con su dueño, pero si los tiene, entre más educado este sobre sus derechos y lo que su contrato contiene, lo mejor estará para enfrentarlos. ¡Acuérdese, saber es poder! Siga leyendo para información en más detalle.

Notas del Guía para Inquilinos

- 1. Acuerdos orales tiene que ser cumplidos**
- 2. Obtenga un contrato por escrito**
- 3. Ciertas cláusulas son ilegal**

Acuerdos Orales

1. Acuerdos Orales son Contratos

Acuerdos orales son legales. No hay ninguna ley requiriendo contrato por escrito. La única excepción a esta regla es un acuerdo para rentar un apartamento por más de un año. Contratos por más de un año tienen que estar por escrito. Si ud. y su dueño deciden de hacer un acuerdo oral por menos de un año, puede ser para cualquier duración. En Chicago a veces se hacen contratos de semana-a-semana pero los más comunes son los de mes-a-mes. En un contrato de mes-a-mes se pone de acuerdo de pagar la renta cada mes en o antes de un día fijo. Su contrato de vivienda continúa automáticamente cada mes hasta que ud. o su dueño lo termine adecuadamente.

2. Se Requiere un Aviso para Rescindir el Contrato o para Cambiar los Términos

Si ud., como partido a un acuerdo oral, quiere rescindirlo, tiene que darle un aviso por escrito al dueño. Igualmente, si su dueño quiere rescindir su acuerdo, tiene que hacerlo por escrito. Hay que dar el aviso por lo menos 30 días antes para arriendos de mes-a-mes. Las cortes son muy estrictas en hacer cumplir el tiempo de aviso. Un juez encontrara aviso de 29 días insuficiente, y cualquier caso de evicción basado en aviso insuficiente será descartada. De la misma manera, si el inquilino niega darle un aviso suficiente antes de desalojar el apartamento, quizá tendra que pagar mas renta.

Si el dueño quiere cambiar cualquier término del acuerdo oral, la Ordenanza requiere que le de al inquilino 30 días de aviso por escrito antes del cambio. Cambios comunes incluyen aumentando la renta, uso de áreas de almacenamiento, o cambiar la fecha para pagar la renta.

3. El Aviso Deber de Ser Entregado en un Tiempo Apropiado

Un aviso para rescindir o cambiar un arriendo debe de ser entregado dentro del tiempo determinado, para que sea legal. Por ejemplo, en un acuerdo de mes-a-mes, si la renta debe de ser pagada antes del primero del mes y el dueño quiere rescindir su contrato o aumentarle la renta al fin del mes, el dueño debe entregarle el aviso, el último día del mes o antes. Esto quiere decir que para rescindir o para aumentarle la renta al fin de Junio, por ejemplo, el dueño debe de entregarle el aviso no mas tardado de mayo. Si el dueño quiere rescindir su tenencia o cambiar unos de los terminos o condiciones por un mes que contiene 31 días, la ley requiere que le entregue el aviso antes del primero del mes.

4. El Inquilino le Tiene que Dar un Aviso al Dueño antes de Rescindir

La ley también requiere que le de al dueño aviso al menos 30 días antes si ud. quiere rescindir su contrato de mes-a-mes. Si ud. niega proveer el aviso requisito, el dueño podrá deducir un mes de renta de su depósito de seguridad o podrá demandarlo por la renta.. Si ud. tiene un contrato de semana-a-semana o de mes-a-mes, conserve copias de cada aviso que le manda el dueño y documente las fechas en que le entregaron los avisos. Mandelos por correo certificado, si se puede.

5. ¡Las Represalias son Ilegales!

Ninguno partido tiene que dar una razón sobre el rescindimiento del contrato de mes-a-mes. Sin embargo, siempre debe de analizar las motivaciones del dueño en querer que ud. desocupe el apartament o en quere aumentarle la renta. Según la Ordenanza de Dueños e Inquilinos de Chicago, y también la Ordenanza del Estado de Illinois, es ilegal desquitarse contra ud. por quejarse con la Ciudad sobre las condiciones del apartamento, por solicitar la ayuda de una organización comunitaria con respecto a violaciones del código de edificios, o por ejercer otros derechos legales o remedios. El capítulo 10, contiene más información sobre represalias de los dueños.

Contratos por Escrito

1. Inquilinos Deben de Leer los Contratos por Escrito Cuidadosamente

Un contrato por escrito es un contrato entre el inquilino y el dueño. Su propósito es de expresar las intenciones de los partidos al acuerdo. Inquilinos con experiencia saben bien que tienen poco poder para regatear con los dueños. Ud. siempre debe de leer el contrato cuidadosamente antes de firmarlo porque las cláusulas contenidas en el contrato podran hacer cumplidas por el corte. La Ordenanza si declarará algunas cláusulas ilegales, pero la mejor protección es leer el contrato y saber lo que ud. esta firmando. La Ordenanza del Inquilino y Dueño de Chicago detalle muchas de estas cláusulas ilegales y se puede encontrar mas detalle en este guía.

2. Contratos por Escrito Pueden Hacer Modificados

Cuando un dueño presenta un contrato, esta presentando una oferta. Cada cláusula en el contrato puede ser negociada y cambiada. No debería detenerse en preguntar sobre provisiones o cláusulas que no entiende completamente. Si hay una provisión que se aceptable, intente de hacer que el dueño la quite o la modifique. Acuérdesse que si reconoce una cláusula ilegal en el contrato (que será una posibilidad después de que haiga leído esta Guía!), no lo pueden hacer cumplir aunque haiga acepto firmado el contrato.

3. Promesas que no estan incluidas en el Contrato Escrito no Pudén Hacer Cumplidas

Si el dueño hace una promesa oral para hacer reparaciones o proveer otros servicios, o para reducir su renta a cambio que us haga trabajo en el edificio o pague los asegura que estas promesas son puestas en lo escrito. Puedes escribirlos en el arriendo o en una hoja de papel las cuentas de servicio público, asegurese que estas promesas estan por escrito. Una vez que haiga firmado el contrato, el trato esta completo. Las cortes no reconocen ninguna promesa hecha antes de la firma del contrato. Asegurese que todos los acuerdos estan por escrito en el contrato o que un “rider” sea firmado por los dos partidos y anexado al contrato.

4. Hága Copias del Contrato

Deberia de hacerle una copia al contrato después de firmarlo y antes de regresárselo al dueño. Tiene derecho de una copia firmada de su contrato, pero muchos dueños niegan (y hasta rechazan) regresarles copias del contrato al inquilino. Insista. Es su derecho.

5. Cláusulas Ilegales

El Código Municipal de la Ciudad de Chicago reconoce que dueños - a causa de la falta de viviendas decentes - tienen el más poder para negociar que los inquilinos en cuanto se trata de viviendas rëntales. Como se ha mencionado, la Ordenanza prohíbe a los dueños enforzar ciertas cláusulas que ponen en los contratos. Ud. poddrá recuperar daños a causa del ejecutorio de una cláusula prohibida. Si el dueño intenta ejecutar una provisión prohibida, el inquilino podrrá recubrir dos meses de renta como daños según la Ordenanza. Para unidades localizadas en la Ciudad de Chicago y cubiertas por la Ordenanza, **los siguientes tipos de cláusulas no podran ser impuestas:**

a. Cláusulas de Renuncia

Cualquier cláusula que RENUNCIA, o prive los DERECHOS, remedios, u obligaciones de la Ordenanza no puede ser enforzada. Por ejemplo, el dueño no puede renunciar su obligación de mantener la vivienda a cumplimiento con el código de viviendas. Los inquilinos pueden usar los remedios proveídos en la Ordenanza, como hacer reparaciones y deducir, aunque el contrato dice que no puede.

b. Cláusulas de Confesión

Cualquier cláusula que autoriza cualquier persona para CONFESIONAR JUZGAMIENTO en una demanda surjiendo del contrato no es enforzable. Una cláusula de de juzgamiento permite que el dueño vaya a corte, sin avisarle al inquilino, y obtener un juzgamiento para la renta o para posesión contra el inquilino, enseñándole al juez la cláusula en que el Inquilino admitio que el dueño se merece obtener juzgamiento. La ley estatal también declara tales cláusulas nulas in trámites de comercio.

c. Cláusulas de Limitación de Culpabilidad

Cualquier cláusula que LIMITE la CULPABILIDAD legal del dueño o inquilino no puede ser esforzada. El dueño no puede limitar su responsabilidad para perjuicio o daño sufrido por el Inquilinos causa de las acciones intencionales o de negligencia. La Ordenanza del estado, tal como la Ordenanza de Chicago, prohíbe a los dueños usar estas cláusulas "exculpatorias."

d. Cláusulas de Renuncia de Servicios Apropriados

Ninguna cláusula que RENUNCIE el servicio apropiado de cualquier aviso de rescisión del contrato, requerido por la ley no es aplicable. La ley requiere un aviso de rescisión por escrito y debe de ser servido al inquilino en una manera apropiada, antes de que el dueño pueda comenzar una demanda de evicción. Un dueño no puede cambiar ningunos de estos requisitos con una cláusula en el contrato de vivienda.

e. Ilegalidad de Cláusulas de Juicio sin Jurado

Cualquier cláusula que RENUNCIE el derecho de un juicio por jurado no es inponible. Inquilinos deben de hacer su petición para un juicio de jurado - lo que se llama "demanda de juicio" - en o antes de la fecha en que el corte escucha el caso por primera vez. Si el inquilino niega hacerlo, el inquilino riesga perder el derecho del juicio de jurado.

f. Cláusulas Sobre Honorarios del Abogado

Cualquier cláusula que proporciona que el INQUILINO PAGARA los honorarios de ABOGADO del dueño resultando de una demanda de evicción, no es aplicable, al menos que sea mandato por las leyes de la corte, por estatuto o por ordenanza. Los dueños usan estas cláusulas para hacer que los inquilinos pagan los honorarios de abogado aunque el inquilino gane el caso. La Ordenanza, solamente, subviene honoararios del abogado al demandante predominante, si el caso surgiere a causa del enforzamiento del los derechos y las responsabilidades

según la Ordenanza.

g. Cláusulas de Cancelaciones Desiguales

Cualquier cláusula que permite que ud o el dueño CANCELE o TERMINE el contrato de vivienda en otra fecha, no es ejecutada, al menos que ud este de acuerdo y este por escrito en otro documento. Según la Ordenanza, un dueño no puede ejecutar el contrato de vivienda sin darle al inquilino el mismo derecho de cancelar.

Por ejemplo, los dueños quizá no usen la cláusula que les permite que rescindan el contrato en cuanto vendan la propiedad a menos que le extiendan ese mismo derecho al inquilino, o a menos que revelen esta cláusula en otro documento escrito que sea claro e incondicional. Sea consciente que si Ud. vive en un edificio a cual la Ordenanza no le aplica (un edificio que sea ocupado por el dueño con menos de 6 unidades), este tipo de clausula podra ser permitida. Sin embargo, cualquier cláusula desigual, debe de estar clara, absoluta e incondicional.

h. Cláusulas de Sobre Cargos Excesivos

Cualquiere cláusula que autorize al dueño que cobre un SOBRE CARGO o DESCUENTOS DE RENTA por pagar en anticipado, en EXCESSO de la cantidad estipulado en la Ordenanza no puede ser ejecutada. Originalmente, la Ordenanza prohibía que los dueños cobraran mas de \$10.00 mensuales. Sin embargo, algunos dueños sin escrúpulos intentaban de evitar esto y les ofrecian a los inquilinos un “descuento” de \$25.00, por ejemplo, si pagaban la renta antes del primero de mes. Esto era nada más que un sobre cargo escondido en excesivo. La Ordenanza fue enmendada para prohibir esta práctica.

Actualmente, lo máximo de sobre cargo que se puede cobrar es \$10.00 por mes para inquilinos que pagan menos de \$500.00 dolares mensuales de renta. Para los inquilinos que pagan mas de \$500.00 dolares mensuales de renta, lo máximo de sobre cargo que le pueden cobrar son \$10.00 mas el 5% por cada cantidad en exceso de \$500.00. Por ejemplo, un inquilino que paga \$600.00 mensuales de renta, legalmente, puede ser cobrado un sobre cargo de \$15.00 mensuales: \$10.00 por los primeros \$500.00, mas el 5% del los \$100.00 o \$5.00; $\$10.00 + \$5.00 = \$15.00$

i. Cláusulas Prohibiendo Subarrendar

Según la Ordenanza, cualquier cláusula en su contrato de renta que no lo permita subarrendar su apartamento no es valida. Inquilinos tienen el derecho de rentar sus apartamentos por una parte o por el restante de su contrato de renta. Sin embargo, el subinquilino debe de tener las mismas cualificaciones aplicadas a todos los inquilinos.

6. Contratos de Renta Terminan en la Fecha Fijada

Si Ud. tiene un contrato de renta con una fecha de rescisión fijada (en vez de una que se renova automáticamente cada mes), se terminara automáticamente en ese fecha, a menos que un evento – come incumplimiento del contrato por unos de los partidos –

rescinda el contrato antes de la fecha fijada.

7. Si Renta es Aceptada Después de Rescisión, un Nuevo Contrato sera

Si Ud. se queda después de rescisión y el dueño acepta su renta, una nueva tenencia de mes-a-mes comienza, y tiene que ser rescindida según la seccion sobre contratos orales en este capítulo.

8. Si el Dueño no va a Renovar el Contrato, Tiene que Avisarle

La Ordenanza requiere que su dueño le de un aviso por escrito, al menos 30 días antes la fecha de rescisión fijada en el contrato, si el dueño no intenta renovar el contrato pendiente. Si el dueño no le da un aviso por escrito, puede permanecer en el apartamento no mas de 60 días después de la fecha en que el dueño le de el aviso por escrito indicandole que no le renovara el contrato. Los terminos y las condiciones de su renta del contrato anterior permanecen durante esa etapa de 60 días.

9. La Ordenanza Limita el Periodo para Renovar

La Ordenanza prohíbe que el dueño le exija que renove su contrato 90 días antes que se le termine su contrato actual. Si el dueño viola esta provision, Ud. puede recuperar un mes de renta o daños, la cantidad que sea mas.

Desafortunadamente, la Ordenanza no estipula cuanto tiempo el dueño le tiene que dar para que acepte un nuevo contrato de renta. Durante el periodo de los 90 días, el dueño puede exigirle que firme un nuevo contrato de renta, por ejemplo dandole solo una semana para que renove su contrato de renta o arriesgarse de perder esa opción.

Capítulo 4 Las Responsabilidades del Dueño

Según la Ordenanza Residencial para Inquilinos e Dueños de Chicago, el dueño tiene la responsabilidad de manter el edificio en cumplimiento bajo el Código Municipal y de hacer reparaciones inmediatamente. Lo siguiente es una lista de algunas provisiones de cuales los dueños deben de seguir:

- a. **Aparatos:** Si son suministradas por el dueño, deben de ser mantenidas y reparadas como sea necesario.
- b. **Sótanos:** Deben de ser mantidas en una condicion segura y sanitaria, incluyendo deshaciendo se de materials excesso que puedan causar fuego y asegurandose que no haiga goteras.
- c. **Elevadores:** Deben de ser mantenidas en edificios con mas de 10 pisos.
- d. **Salidas:** Deben de proveer una salida segura y sin obstrucciones de cada apartamento en el primer piso.
- e. **Exterminando:** El edificio debe de estar libre de ratas y razonablemente libre de insectos.
- f. **Exterior:** El techo debe de estar libre de goteras
- g. **Extintors de Fuego:** Si el edificio tiene más de 3 pisos, tiene que haber un extintor de fuego en cada piso.
- h. **Basura:** El dueño debe de suministrar y manter instalaciones de basura.
- i. **Calefacción:** Debe de proveer calefacción a todos los apartamentos desde el 15 de Septiembre hasta el 1 de Junio. Los siguientes temperaturas se deben de mantener en el apartamento:
68 grados de 7:30 a.m. a 10:30 p.m.
63 grados de 10:30 p.m. a 7:30 a.m.
- j. **Agua Caliente:** Lavabos, tinas de baño y regaderas deben de ser proveeidas con aqua de 120 grados desde las 6:00 a.m. hasta las 10:30 p.m.
- k. **Interior:** Paredes, techos y pisos, deben de ser mantenidas en un condicion decente. Los pisos deben de estar libres de tablas podridas. Las paredes y los techos deben de estar libres de pintura suelta o de yeso.
- l. **Luz en los Pasillos:** Pasillos y vestíbulos siempre deben de tener luz adecuada.
- m. **Plomería y Electricidad:** Siempre deben de estar trabajando y en buenas condiciones. Centralitas y cortacircuitos deben de ser acesables.
- n. **Pintura Venenosa:** Deben de estar libre de pintura de plomo
- o. **Areas Públicas:** El dueño deben de mantener todas las areas públicas del edificio seguras, limpias y sanitarias.
- p. **Ventanillas:** El dueño debe de proveer a los apartamentos en el primer piso, y a los pisos 2-4 del 15 de Abril al 15 de Noviembre.
- q. **Aparatos de Seguridad** para los apartamentos: El dueño tiene que sumunstrar y mantener un cerrojo y viewing devise en cada puerta de los apartamentos. Ventanas entre 20 pies del piso o 10 pies sobre el techo adyacente, pasillo exterior, salida de incendios, rampa o porche deben de tener

- cerraduras de ventilación
- r. **Seguridad:** Cada entrada al edificio debe de tener un cerrojo.
 - s. **Detectores de Humo:** Cada apartamento debe de tener a menos un detector de humo así como los pasillos interiores
 - t. **Agua Estancada:** Todos los patios, canchas, pasillos y otras partes de la propiedad deben de estar libres de agua estancada.
 - u. **Escaleras y Porches:** Deben de estar mantenidas en una condición segura. Esto incluye los pasamanos en el porche y las escaleras.
 - v. **Agua:** Los lavabos, los baños, el fregadero, y la regadera deben de tener agua fría y caliente.
 - w. **Adornos de Agua:** El Dueño debe de proveer una cisterna que funcione, un lavabo, una tina de baño o regadera y un fregadero.
 - x. **Ventanas:** Deben de caber bien, ser fáciles de abrir, estar seguras y estar en buenas condiciones.

[El Programa de Vales “Housing Choice” tiene responsabilidades adicionales para los dueños, conocidas como Normas de Vivienda de Calidad. Por favor consulte el capítulo 13 por más información].

¡La Vivienda Importa!

Capítulo 5

Remedios Proprios para Inquilinos

La Ordenanza de Dueños e Inquilinos de Chicago provee propios remedios explícitos que los inquilinos deben de utilizar cuando descubren condiciones inadecuadas en sus apartamentos. No es esencial de que consulte un abogado para comenzar de utilizar los remedios, pero porque existe la posibilidad de que el dueño lo demande, los inquilinos deben de documentar sus actividades.

Estos remedios son basados sobre la misma teoría que usamos cuando comparamos mercancía en la tienda. Por ejemplo, si Ud. compra un equipo de música y descubre que está defectuoso, Ud. puede regresarlo a la tienda para que se lo cambien o se lo reparen o para que le regresen su dinero. La ley implica una garantía cuando compramos mercancía, que nos permite un remedio si está defectuosa o si no puede ser usada.

Una garantía similar está implicada sobre todos los contratos de renta. En términos legales, esta garantía está titulada como “garantía implicada de habitabilidad.” Esta garantía quiere decir que su dueño le garantiza que su apartamento cumple con la mayoría de los niveles exigidos por el Código de Edificios de Chicago y está en condiciones habitables. La Corte Suprema de Illinois, ha definido “en condiciones habitables” como un apartamento que está seguro y sanitario. Violaciones menores del Código de Edificios u otros defectos menores no son considerados lo suficiente grave para justificar una reducción de renta. Deben de haber defectos sustanciales. Pero como el ejemplo del equipo de música, si su apartamento viola la mayoría de los niveles exigidos por el Código de Edificios, Ud. no está recibiendo el valor entero de la renta que está pagando, y podrá tener el derecho a reparaciones o a reducción de renta.

Si Ud. descubre condiciones defectuosas en su apartamento, primero llámelo al dueño para que averigüe si él o ella los reparará. Si el dueño no le responde en un tiempo razonable, debería de considerar unos de los siguientes remedios. Acuérdese, pruebas de notificación al dueño sobre los defectos y el uso de los remedios si el dueño no cumple es muy importante. Si el dueño no coopera o no responde, y los defectos parecen graves o son considerables, debería considerar llamar al Departamento de Edificios para que organice una inspección. El número es (312) 744-5000.

Reparar y Descontar

Si su apartamento solamente necesita reparaciones menores o económicas, “reparar y descontar” es un método efectivo para hacerlas. El remedio de reparar y descontar permite que Ud. haga las reparaciones necesarias y posteriormente descontar el costo de las reparaciones de la renta. Como siempre, hay un proceso que Ud. debe seguir para que evite problemas. La Ordenanza establece lo siguiente:

1. Haga una lista de las reparaciones necesarias, con lo más detalle que pueda – si es posible. Esta es su oportunidad para decirle al dueño lo quiere reparado.
2. Mandele una copia de la lista a su dueño, con una carta diciéndole que ejecutará su derecho legal de reparar y descontar la cantidad de la próxima renta mensual, si las reparaciones no se han hecho dentro de 14 días que reciba la carta. Reparar y Descontar no puede comenzar hasta el 15° día después de que el dueño reciba la carta. En el Capítulo 7 hay un ejemplo de tal carta.
3. Envíe la carta por correo certificado o por correo registrado, o entreguela personalmente al dueño. Si le entrega la carta personalmente a su dueño, lleve un testigo para que se asegure del día en que se la entregó. También asegúrese de hacerle una copia a la carta.
4. Las reparaciones no deben exceder \$500 o más de _ de la renta mensual, el que sea más/ Si Ud. paga menos de \$500 mensuales de renta, no puede “reparar y descontar” más de la cantidad de renta que paga.
5. Sometale los recibos del proveedor y el costo de las reparaciones a su dueño. El costo no debe exceder el costo razonable por tales reparaciones. Asegúrese de mantener copias de las cuentas y de los recibos.

Notas del Guía de Recursos para Inquilinos

1. **Haga una lista en detalle.**
2. **Envíele un aviso de 14 días al dueño con tal lista.**
3. **Después de 14 días, si el dueño no le ha respondido, haga las reparaciones y descuenta el costo de la renta.**
4. **Nunca descuenta más de \$500 o _ de la renta total.**

Reteniendo la Renta

Si su dueño no cumple en mantener el apartamento ni las áreas públicas según el Código de Edificios, podrá reducir su renta hasta que el dueño arregle los problemas. Siga el proceso siguiente, si no, el dueño podrá desahuciarlo de su apartamento por no fracasar en su pago de renta.

1. Haga una lista en detalle de las reparaciones necesarias de cada cuarto en su apartamento y de las áreas comunes. Si es posible, tome fotos de las condiciones defectuosas y lleve testigos para que inspecten las condiciones.
2. Mandele una copia de tal lista al dueño con una carta explicándole que intenta retener una parte de la renta si no hace las reparaciones necesarias dentro de 14 días de que reciba la carta. NO puede retener la renta hasta después de 15° día de que el dueño reciba la carta. Puede encontrar un ejemplo de tal carta en el capítulo 7. La carta debería de indicar la cantidad de renta que intenta retener y debería de reflejar el valor reducido causado por las condiciones defectuosas del apartamento.
3. Envíele la carta por correo certificado o por correo registrado, o entreguela personalmente al dueño, con un testigo, para asegurarse de la fecha en que se la entregó. Acuérdesse de hacerle una copia.
4. ¡Asegúrese de que sea prudente en la cantidad que retenga! La cantidad debe de reflejar la reducción de valor del apartamento, dependiendo de la severidad de los problemas. Ud. podrá ser evictado si retiene más de lo que la corte encuentre justo. (Si Ud. está viviendo ahí, la corte supondrá que el apartamento tiene algún valor). Recuerde que Ud. siempre tiene el derecho de demandar al dueño por la cantidad adicional que sobrepaga y no recupera en retener la renta.
5. Guarde la cantidad de dinero que retenio. Aunque no sea requerido por ley, sería bueno guardar la cantidad retenida en una cuenta bancaria, conocida como “escrow.” Si el juez encuentra que retenio demasiado, tendrá el dinero disponible para que le pague al dueño y en fin evitar una evicción. Estos fondos también pueden ser útiles para negociar por las reparaciones.

Notas del Guía de Recursos para Inquilinos

1. **Dele al dueño un aviso de 14 días**
2. **Nunca retenga más del valor reducido del apartamento**
3. **Siempre guarde la renta que retenio**

Capítulo 6

Falta de Servicios Esenciales

Si el dueño no le suministra servicios esenciales, llamele inmediatamente. Servicios esenciales incluyen, calefacción, agua corriente, agua caliente, electricidad, gas, y plomería. También inmediatamente, pongase en contacto con su dueño si las condiciones se vuelven peligrosas a su salud o seguridad. Si la respuesta de su dueño a cualquiera situación, no le ayuda, informele el problema a la Línea de Quejas de la Ciudad al (312) 744-5000. La Ciudad responderá rápidamente a quejas sobre la falta de servicios esenciales. La Ordenanza Residencial para Inquilinos y Dueños de Chicago, también le provee con remedios que Ud. puede utilizar para que allivie los problemas. Por ejemplo, podrá obtener una cantidad razonable de calefacción, agua etc., or buscar vivienda alternativa a cargo del dueño. Siga las siguientes directrices para que se proteja en caso de que su dueño decida demandarlo:

- ✓ Tiene que darle al dueño un aviso por escrito sobre el problema, explicando que faltan servicios esenciales. Esto tipo de aviso y manera de entrega debería de seguir el proceso ya definidos en el capítulo anterior. Debería de hacerlo en una manera razonable para que tenga pruebas de que el dueño recibió el aviso.
- ✓ Pobra conseguir un calenton, agua embotellada, u otros reemplazos razonables para un servicio esencial y descontar el costo de su renta. Tiene que guardar sus recibos y proveerle copias a su dueño cuando haga las deducciones.
- ✓ Si las condiciones son tales que Ud. tiene que buscar vivienda alternativa, esta excusado de pagar rente, siempre que siga sin servicios esenciales. También, tiene el derecho de recuperar los gastos que incurrió en obtener vivienda alternativa, siempre que no sea in exceso de su renta mensual. Consulte con abogado, antes de ejecutar este remedio. La Ordenanza, no le extiende el derecho de descontar los gastos de vivienda alternativa a pagos futuros de renta y la ley requiere que mitigue sus daños, que quiere decir que mantega los gastos lo mas bajo posible.
- ✓ Si el problema no se arregla dentro de 72 horas de que le dio el aviso al dueño, tiene el derecho de rescindir su contrato de renta. Una vez de que Ud. haga esto, tiene que mudarse dentro de 30 días.

Para otros remedios disponibles bajo la Ordenanza, consulte el capítulo anterior, “Remedios Proprios para Inquilinos.”

[Para mas información sobre la Falta de Servicios Esenciales para poseedores de Vales “Housing Choice” consulte el capítulo 13.]

Capítulo 7

Escribiendolo Cartas a su Dueño

Cuando le escribe una carta a su dueño, sea específico en describiendo los problemas que tiene. No exsagere o hagamenos el extento de los probelema. El dueño pordra enseñarle esta carta al juez, si su caso llega a corte. Quiere asegurase de transmitir la verdad de su situación con precisión, para que se de una posibilidad de ganar el caso.

Acuerdese, de llavar un testigo, si le entrega la carta personalmente a su dueño. Y usa el correo, mandelo por correo certificado para que tenga pruebas de que el dueño lo recibio. Siempre mantenga un copia de todo lo que le escriba a su dueño – tendra que mostrarlo en corte.

Un ejemplo de una carta para Retener la Renta y para Reparar y Descontar.

FECHA

NOMBRE DEL DUEÑO

DIRECCION DEL DUEÑO

Sr./Srta./Sra. Dueño (nombre)

Lo siguiente es una lista de problemas en mi apartamento y en el edificio que necesitan arreglo. Los problemas estan en violacion de la Ordenanza Residencial de Inquilinos y Dueños y de mi contrato de renta. Según la Ordenanza, si no corrige los problemas dentro de 14 días, tengo el derecho de repararlos y descontar los gastos de mi renta o de retener una parte de la renta que refleja el valor disminuido de mi apartamento.

Las reparaciones necesarias (lista lo que necesite)

- 1.
- 2.
- 3.

Sinceramente,

SU NOMBRE

DIRECCION Y NUMERO DE APARTAMENTO

Un Ejemplo de una carta para Rescindir su Contrato de Renta

FECHA
NOMBRE DEL DUEÑO
DIRECCION DEL DUEÑO

Sr./Srta./Sra. Dueño (nombre)

Lo siguiente es una de lista de problemas que existen en mi apartamento o en las areas comunes del edificio.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Estos problemas graves estan en violación del la Ordenanza Residencial de Inquilinos y Dueños de Chicago y dejan mi apartamento razonablemente inadecuado y inhabitable.

Si estos problemas no se corrigen dentro de 14 días, le informo que intento de rescindir mi contrato de renta, que es mi derecho según la Ordenanza. Me Mudare dentro de 30 días después de que el contrato de renta sera rescindido.

(Utilise esta parta de la carta para decirle al dueño de sus various intento de conseguir las reparaciones y de sugestiones que tendra para resolver el problema).

Sinceramente,

SU NOMBRE
SU DIRECCION Y NUMERO DE APARTAMENTO

La Vivienda Importa

La Vivienda Importa

Un Ejemplo de una Carta sobre la Falta de Calefacción

FECHA

NOMBRE DEL DUEÑO

DIRECCION DEL DUEÑO

Sr./Srta./Sra. Dueño (nombre):

Este aviso es para informarle sobre la falta de calefacción suficiente en mi apartamento. Desde el (INDIQUE LA FECHA O TIEMPO DE CUANDO FALLO LA CALEFACCION) he estado sin calefacción (O CALEFFACION SUFICIENTE) por todo el apartamento (O DIGA EN QUE PARTE DEL APARTAMENTO NO HAIGA CALEFACCION) y me gustaria corregir el problema inmediatamente.

Le he notificado a Ud. (O AL DIRECTOR O PORTERO) sobre el problems de la falta de calefacción por telefono, pero le estoy presentando este aviso por escrito, para que ejecute mis derechos según la Ordenanza Residencial de Dueños y Inquilinos de Chicago. Según la Ordenanza, tengo el derecho de obtener una cantidad razonable de calefacción y descontar este gasto de mi renta. También tengo el deerecho de retener una parte de mi renta mensual que razonablemente refleja el valor disminuido de mi apartamento, si no restaura la calefacción dentro de 24 horas que reciba este aviso.

Por favor informame como intenta corregir el problema. Puede ponerse en contacto con migo al (DE EL NUMERO DE TELEFONO, HORA Y LUGAR DONDE PUEDA SER CONTACTADO).

Sinceramente,

SU NOMBRE

SU DIRECCION Y NUMERO DE APARTAMENTO

Capítulo 8 **El Proceso de Evicción**

Notass del Guía de Recursos para Inquilinos

- 1. El dueño tiene que darle un aviso**
- 2. Puede pagar o arreglar el problema cuando reciba el aviso.**
- 3. Si el dueño acepta la renta, ha renunciado el derecho de evictarlo.**
- 4. Tiene el derecho de presentarle su casa frente un jurado.**

Si su dueño quiere evictarlo de la propiedad, el/ella debe de seguir la ley. La única persona en el Condado de Cook que puede evictar a una persona es el Departamento de Sheriffes, y ellos solo pueden evictar a una persona después de que en juez de la Corte Circuito del Condado de Cook, le concede al dueño una Orden de Posesión. Cualquier otro metodo para sacarlo de su apartamento es un cierre patronal (lea el Capítulo siguiente) y es ilegal.

Hay tres razones basicas para evictar. La primera, y más comun, es por impago de renta. La segunda es cuando de contrato de renta se ha vencido. La tercera razon es cuando ha violado una condicion de su contrato de renta, como una restricción de mascotas. Sin importar la razon por evicción, hay un proceso de evicción que el dueño tiene que seguir legalmente. Es importante que se acuerde que hay un proceso que su dueño tiene que seguir, para que un Sheriff lo evicte legalmente.

1. Aviso de Rescicion de Contrato de Renta

Un dueño siempre tiene que darle un aviso de que su contrato de renta va ser rescindido, cuando el/ella quiera posesion de su apartamento, antes de la fecha de expiracion. Dependiendo del tipo de contrato de renta que tenga o de la razon por la que su dueño quiere que se vaya, el/elle tiene que darle un tipo de aviso especifico, diciendole que su contrato de renta sera rescindido en tal fecha. La corte intepreta la ley estrictamente sobre este tipo de aviso y sobre el ejercer del tiempo y fecha notada en el aviso. Acuerdese que este aviso es necesario para que su contrato de renta sea rescindido y para que el dueño empieze el proceso de evicción en la corte. Sin embargo, la entrega del aviso no le concede el derecho de posesion al dueño, ni el derecho de interferir que su derecho de posesion del apartamento. Revise los tipos de avisos, para que vea cual le aplica a su situación:

a. Aviso de 5 Días

Si el dueño dice que Ud. no ha pagado renta, el/ella tiene que entregarle un aviso indicando la cantidad que debe. Si Ud. le ofrece toda la cantidad que debe dentro de 5 días que reciba el aviso, el dueño tiene que aceptarlo y el proceso de evicción debe de terminar. El dueño no esta obligado de aceptar la renta después de los 5 días, pero si lo hace, el proceso de evicción debe de continuar, particularmente, si el edificio esta cubiero por la Ordenanza. Si Ud. le ofrece la renta al dueño dentro los 5 días y no lo acepta, consulte con un abogado usando el guía de referencias al final de este libro.

b. Aviso de 10 Días

Si el dueño dice que Ud. a violado una de las condiciones de su contrato de renta, el/ella tiene que entregarle un aviso identificando la violación e informándole que si corrige el problema dentro de 10 días, su contrato no será rescindido.

c. Aviso de 7 Días o 30 Días

Si Ud. no tiene un contrato de renta por escrito, el dueño puede exigirle que se mude sin darle una razón. Si paga renta mensualmente, le tienen que dar un aviso de 30 días. Si hace pagos de renta semanales, le tienen que dar un aviso de 7 días.

d. Aviso que su Contrato de Renta no será Renovado

Si su contrato de renta está cubierto por la Ordenanza y su dueño no se le quiere renovar, el/ella tiene que darle un aviso de su intención al menos 30 días antes de la fecha de expiración. Si el dueño no le da un aviso a tiempo, la ley le permite 60 días de la fecha de que recibió el aviso para que se mude.

2. Entrega de Aviso

Hay varios métodos en que un dueño puede entregarle al inquilino un aviso de rescisión de contrato de renta:

- ✓ El dueño puede entregársela directamente al inquilino.
- ✓ El dueño puede dejar una copia con un residente del apartamento que tenga mayor de 13 años.
- ✓ Si ninguno de los dos son posibles, el dueño puede poner el aviso en el 7º Piso del Centro Daley y mandarle una copia del aviso al inquilino por correo certificado. Si el dueño pone el aviso al Centro Daley, tiene que presentarle un affidavit a la corte detallando sus esfuerzos para localizar al inquilino.
- ✓ Para una unidad que ha sido abandonada, el dueño puede pegar una copia en la propiedad.
- ✓ Al menos un caso, a declarado que estos métodos no son exclusivos y si el dueño lo echa por debajo de la puerta y el inquilino acusa recibo de que lo recibió, el aviso es válido.

3. El Caso de Evicción

Una vez que su dueño le ha dado un aviso adecuado, el próximo paso del proceso de evicción es el expediente del caso. Si Ud. no se muda o corrige la infracción indicada en el aviso, antes que el aviso expire, el dueño puede demandarlo. El Sheriff le entregará una Convocación para que se presente en Corte. El juicio comenzará al menos 14 días después de que la convocatoria sea expedida.

Aunque Ud. tiene el derecho de representarse Ud. mismo en corte, consultar con abogado siempre es una buena idea. Póngase en contacto con un abogado en cuanto reciba un aviso de 5 días, 10 días u otro tipo de aviso. Vea nuestro guía de referencias para una lista de servicios legales que podrán ayudarle.

4. Tiene el Derecho de Presentar su Caso frente un Jurado

La primera vez que se presente en corte, dígame al juez que quiere poner una

“demanda para jurado.” Es importante que haga esto la primera vez que se presente en corte porque podra perder el derecho de hacerlo. Luego (o antes) vaya al Cuarto 602 a la Mesa de Ayuda de la Facultad de Derecho de la Universidad de Kent y pregunteles que le ayuden a someter la demanda para jurado.

5. Juicio y Mudansa

Si el juez encuentra a favor del dueño, el/ella le dara una Orden de Posesion. La orden podra darle al dueño posesion de inmediato o podra posponerlo por 7 a 21 días, que sería el número de días que tiene para mudarse. Si no se mudado de su apartamento en el tiempo especificado por el juez, el dueño puede poner la orden de posesion con el Sheriff, quien vendra y lo sacara fisicamente a Ud. y sus pertenencias del apartamento. O sea, la verdadera evicción no ocurrirá hasta que el dueño le page al Sheriff el honorario para que ejecuten la orden de evicción. Es costumbre, pero no necesario, que el Sheriff le mande una carta 24 horas antes, avisandole que sera evictado. Solo el Sheriff puede evictarlo. Su dueño no puede evictarlo fisicamente, aunque el/ella tenga la orden de posesion. Si su dueño trata de evictarlo fisicamente, el/ella esta rompiendo la ley. Vea el Capítulo 9 titulado “Cierres Patronales,” para más información. También, la poicia local no puede evictarlo.

6. Renunciamento del Dueño de su Derecho a Rescisión

Un dueño puede renunciar su derecho en proseguir la rescisión de su contrato de renta si acepta su renta depuse de que le entregue el aviso de 5 días. Sin embargo, el juez puede ordenar al inquilino que pague “uso y ocupación” (renta) mientras el caso de evicción procede. Si su dueño acepta parte de la renta durante los 5 día, el/ella podra seguir con el proceso de evicción.

[Si Ud. es un participante del Programa de Vales “Housing Choice,” por favor lea el Capítulo 13.]

Capítulo 9 **Evicciones Ilegales – Cierres Patronales**

Notas del Guía de Recursos para Inquilinos

- 1. Un Dueño no puede Evictarlo sin Ir a Corte.**
- 2. Solo el Sheriff Puede Evictarlo Después de Un Juicio**
- 3. Si Ud. Ha Sido Evictado Ilegalmente, Llame a la Policía**
- 4. Luego Llame un Abogado**

Aunque el dueño sea propietario de la propiedad, Ud. tiene posesion legal del apartamento. La ley prohíbe que su dueño lo mude a la fuerza de su apartamento o de impedir con el uso de su apartamento. Si su dueño que evictarlo legalmente, el/ella tiene que rescindir su contrato de renta con un aviso, esperar el siempre indicado en el aviso, empezar el caso de evicción, y obtener un juicio. El sueño luego puede tener el Sheriff que le saque sus pertenencias del local.

AUNQUE LA CORTE LE DE A SU DUEÑO UNA ORDEN DE POSESION,
SOLO EL SHERIFF – NO LA POLICIA NI EL DUEÑO – ESTA AUTORIZADO A
SACAR SUS PERTENENCIAS DEL LOCAL.

Un intento de parte de su dueño de evictarlo es un “cierre patronal.” La Ordenanza considera las siguientes acciones de su dueño, cierres patronales.

1. Tapando, cambiando, quitando o añadiendo cualquier cerradura;
2. Bloqueando cualquier entrada;
3. Quitando cualquier puerta o ventana;
4. Interfiriendo con cualquier servicio publico;
5. Mudando su propiedad;
6. Quitando o dañando aparatos o adornos esenciales;
7. Usando o amenazando de usar fuerza contrat Ud. o su propiedad; o
8. Cualquier accion que haga el apartamento inaccesible o inhabitable.

¡LLAME AL 911 PARA PONERLE FIN A UN CIERRE PATRONAL!

La Ordenanza requiere que el Departamento de Policías investigue y le ponga fin a un cierre patronal reportado. Llame al 911 para que reciba asistencia policiaca para que le ponga fin a un cierre patronal. Use la palabra “cierre patronal – lockout” con el operador de policia. Si la policia no le ayuda – a veces le dicen al inquilino que es un “asunto civil” – llame al 911 otra vez y pida hablar con el comandante. Si encuentran o llaman al dueño, la policia deberia de dirigirla que le ponga fin al cierre patronal. Si el dueño no esta disponible, Ud. deberia de ir al cuartel de policia y levante cargos oficiales.

Si su dueño cierra, Ud. podrá demandarlo para que puede regresar al apartamento o puede pararlo en hacer el apartamento inhabitable. Consulte con un abogado, como el Lawyer’s Committee for Better Housing, para ayuda en esta area. El dueño podrá ser multado entre \$200 a \$500 por cada día que el cierre patronal continúe. Si Ud. establece que el cierre patronale ha ocurrido, tiene derecho a su apartamento y dos mese de renta o dos más los daños sostenidos, el que sea más.

Capítulo 10 Represalias del Dueño

Notas del Guía de Recursos para Inquilinos

Si Ud. exige sus derechos, su dueño no puede represaliar en:

- 1. Aumentandole su renta**
- 2. Tratando de evictarlo**
- 3. Cortandole sus servicios publicos**
- 4. O haciendo cualquiera cosa que interfiera con su tenencia**

Para garantizar que los derechos y remedios proveidos en la Ordenanza ayudan a los inquilinos, la ley prohíbe a los dueños de represaliar cuando Ud., como inquilino, hace valer sus derechos. **Concientemente, un dueño NO puede:**

1. Rescindir su contrato de renta;
2. Aumentar la renta;
3. Reducir servicios (como cortar la calefacción);
4. Amenazarlo con evicción
5. Negar renovación de contrato de renta; o
6. Interferir en cualquiera modo con su tenencia

Porque Ud., con buena fe:

- ✓ Se ha quejado de violaciones según el Código con una agencia gubernamental, un oficial publico encargado con enforzar los códigos de edificios, de vivienda, sanitarios u otros códigos similares.
- ✓ Se ha quejado de violaciones del Código de edificios, de vivienda, sanitarios u otros códigos similares; o un acto ilegal por parte se su dueño con una organización comunitaria o con la prensa;
- ✓ Ha solicitado la asitencia de una organización comunitaria o de la prensa para arreglar una violación del código o una practica ilegal por parte del dueño;
- ✓ Ha pedidolo al dueño que haga reparaciones a la propiedad, según el código de edificios, código sanitario, otra regla o el contrato de renta;
- ✓ Se ha hecho miembro de una union de inquilinos o otra organización similar; y/o
- ✓ Ha testificado en cualquier procedimiento legal o administrativa con respecto a la condicion del local;
- ✓ Ha ejecutado cualquier derecho o remedio proveeido por ley.

Represalias del Dueño son Ilegales

Si el dueño toma represalias como tratar de evictarlo, Ud. tiene una buena defensa. Con la defensa de represalias, Ud. puede permanecer en el apartamento o rescindir el contrato de renta. En cualquier caso, Ud. también tiene el derecho de recuperar como daños la cantidad de renta de dos meses o dos más los daños actuales que sostenio, el que sea más, más honorarios razonables para su abogado.

Si Ud. utilizo cualquier de los derechos o remedio descritos, en menos de doce meses, de la alegación de represalias, hay una presunción que la conducta del dueño es represalia. Esto quiere decir que la corte presume que el dueño ha tomado represalias contra Ud. al menos que el dueño puede demostrar una razon empresarial legítima en rescindir su tenencia, aumentar su renta o cambiar su contrato de renta.

Un ejemplo una razon empresarial legítima en rescindir su contrato de renta podrá ser que quizas Ud. injustamente no pago renta por un periodo de tiempo y le debe dinero a su dueño. Otra posibilidad sera que no cumplio con el contrato de renta y molesto a los vecinos, tuvo una mascota, o violo otra provision del contrato de renta. Un dueño lo suficiente vegativo en tomar represalias contra Ud. por ejecutar sus derechos, podrá inventar una razon legítima. Pero el dueño no ganara su caso si no tiene pruebas que la razon legítima presunto verdaderamente existe.

Ud. deberia de escribir todas las acciones que tomo en ejecutar sus derechos bajo la Ordenanza. El diario de un inquilino, copias de los avisos y cartas que se mandaron, fotos, y nombre de testigos pueden ser valiosos en un caso de represalias.

Si su dueño trata de tomar represalias contra Ud. y trata de ilegalmente dejarlo fuera, o cortarle sus servicios publicos, llame a la policia.

Capítulo 11 Mudandose

Mudandose puede ser un proces complicado y sabiendo sus derechos es muy importante. Esta sabiduría podrá ayudarle resolver los problemas que surgen y protegerlo aunque ya se ha mudado. Lo siguiente es una lista de varios puntos cubridos pos la Ordenanza.

1. Notifique a su Dueño

Si Ud. tiene un contrato de renta oral que es mes-a-mes, Ud. tiene que darle un aviso de 30 días a su dueño antes de que se mude. Si no lo hace, podrá ser cobrado por la renta del proximo mes. Si tiene un contrato de renta por escrito con una fecha de expiracion, no puede rescindir el contrato de palabra. Sin embargo, no esta obligado de notificarle a su dueño que se mudara al fin del tiempo especificado en el contrato de renta. Por más información sobre contratos de renta, lea el capítulo 3, titulado “El Contrato de Renta.”

2. Usando su Depósito de Seguridad como Renta del Último Mes

El depósito de seguridad NO puede ser usado como renta para el último mes, al menos que su dueño este de acuerdo. Su dueño no tiene que aceptar su deposito de seguridad como su ultima renta. Si no paga su ultimo mes de renta., su dueño podrá demandarlo por el dinero debido. Podrá conseguir permiso del dueño para usar su deposito como su ultimo mes de renta, pero asegurese que lo consiga por escrito. Por mas información sobre est sujeto, lea el capítulo 12.

3. Su Dueño no puede Forsarlo a Que Se Mude.

Sin una orden de la corte, su dueño no puede dejarlo fuera de su apartamento para hacerlo mudarse ni puede interferir con su apartamento en ningun modo (como quitando puertas, cortando los servicios publico o mudando su propiedad). Vea el capítulo 9.

4. Abandonando su Apartamento

La ley la da el derecho de posecion de su apartamento haste que la corte determine lo contrario y le de posecion a su dueño. Sin embargo, su dueño puede determinar que Ud. ha legalmente abandonado el apartamento si:

- a. Ud. le dice al dueño que no regresará; o
- b. Toda la gente con derecho de vivir en el apartamento, no han vivido ahí por mas de 32 días y no se ha pagado la renta; o
- c. La mayoría de su propiedad ha sido mudada. Toda la gente con derecho de vivir en el apartamento no hab vivido ahí por mas de 21 días (o un periodo de renta si la renta se paga mas de una vez al mes) y no se ha pagado la renta.

5. Dejando sus Partencias en el Apartamento

Si Ud. se muda o se le termina su contrato de renta y deja algunas partencias, el dueño tiene que dejarlas en el apartamento o guardarles en un lugar seguro por 7 días. Ud. podrá ser responsable por los gastos de almacenamiento. Si el dueño razonablemente determina que las cosas no valen el gasto de almacenamiento o que la propiedad se dañará, el dueño puede tirarlas inmediatamente.

6. Intentando de Rescindir Su Contrato de Renta Antes de Tiempo

Como un inquilino, Ud. solo puede rescindir su contrato de renta antes de tiempo si hace un acuerdo con su dueño o si usa un derecho de rescindir a causa de ciertos actos ilegales de parte del dueño según la Ordenanza u otras leyes. La ley requiere que Ud. siga ciertos procesos antes de que rescinda su contrato antes de tiempo. Si no sigue estos procesos, su contrato no será rescindido legalmente y podrá ser responsable por la renta que quede, aunque ya haiga desalojado el local.

Si no da un aviso adecuado en rescindido su contrato o si abandona su apartamento, el dueño tiene que hacer un esfuerzo en encontrar otro inquilino. Si el dueño encuentra otro inquilino, podrá ser responsable por renta por el tiempo que el apartamento estuvo vacío y el dueño no colecto renta más los gastos del dueño en buscar otro inquilino. Por más información sobre contratos de renta, consulte el capítulo 3.

Si su dueño renta el apartamento por menos de lo que Ud. pagaba, Ud. tendrá que pagar la diferencia. Por ejemplo, si su renta era \$500 mensuales y se muda 3 meses antes, y su dueño encuentra otro inquilino que solo pagará \$450 mensuales, Ud. podrá deber la diferencia, o \$150.

7. Ud. Tiene el Derecho de Sub-Contratar su Apartamento

Si Ud. quiere mudarse antes de tiempo y ha arreglado para subcontratar su apartamento, su dueño tiene que aceptar cualquier subinquilino razonable, sin cobros adicionales. Acuérdesse, Ud. todavía es responsable por la renta si el subinquilino no paga. Si Ud. planea de mudarse y no regresar al apartamento, mejor le convendrá de conseguir un acuerdo por escrito terminando su contrato de renta antes de tiempo. Esto es conocido como “Acuerdo y Descargo.”

8. Consejos sobre la Mudansa

1. Tome fotos del apartamento y pregúntele a un testigo (preferentemente alguien no sea un pariente) para que pase por el apartamento con Ud. y tomen notas sobre las condiciones.

2. Trate de estar presente cuando su dueño o su representante pase por el apartamento por la última inspección.

3. Pida un copia firmada de los daños después de la última inspección. (vea el Capítulo 12).

[La información sobre mudanzas para inquilinos con vales de “Housing Choice,” se encuentra en el capítulo 13.]

Capítulo 12 Su Depósito de Seguridad

Cuando Ud. renta un apartamento, el dueño casi siempre pide un depósito de seguridad. Esta es una cantidad de dinero que el dueño guarda para cubrir cualquier daño que ocurrirá mientras Ud. viva en el apartamento. Aunque el dueño lo guarda, el depósito de seguridad permanece propiedad del inquilino. El depósito de seguridad solo se puede usar para daños que hacen el apartamento inrentable. Un dueño no puede usar el depósito de seguridad para volver a decorar el apartamento. Deducciones por lavar las alfombras y aparatos no son gastos adecuados al menos que haiga daño extraordinario que el inquilino causo más allá del uso natural. La Ordenanza Residencial de Dueños y Inquilinos de Chicago incluye varias regulaciones en relación con depósitos de seguridad. Lo siguiente son las partes pertinentes.

1. La persona que reciba el depósito de seguridad **tiene que darle un recibo** que indica la cantidad del depósito, el nombre del dueño (si diferente del la persona recibiendo el dinero), la fecha y una descripción del apartamento.
2. El dueño **tiene que depositar el depósito en una cuenta bancaria, asegurado federalmente**. El depósito no puede ser combinado con los fondos del dueño.
3. El dueño **tiene que pagarle interés** en el depósito con una tarifa determinada anualmente por la Ciudad. El interés debe de ser pagado dentro de 30 días al fin de mes, cada 12 meses de que rente el apartamento. El interés puede ser pagado en efectivo o aplicada hacia la renta del mes siguiente.
4. Si el dueño intenta de retener una parte del depósito porque el inquilino daño el apartamento, el dueño **tiene que notificarle al inquilino dentro de 30 días**. En la carta, el dueño tiene que darle al inquilino **un lista en detalla sobre los daños** y los gastos (incluyendo recibos) o un estimado del costo de cada reparación. Un dueño no puede descontar ninguna cantidad del seguro de depósito a menos que manda una carta. Un dueño tiene **45 días depuse de que el inquilino se mude para regresarle todo su depósito o el balance** depuse de adecuadamente descuenta los daños, más cualquier interés. O sea, si su dueño le da una lista de daños en el 13° día después de que Ud. se mudo, el/ella solo tiene 15 días para regresarle el balance de su depósito.
5. Si los propietarios del edificio cambia, **ambos dueños podran ser responsables** por su depósito al menos que un aviso de la transferencia se la ha dado al inquilino.
6. Si el dueño o los agentes del dueño no cumplen con cualquier de estas condiciones, **el dueño podrá ser responsable por doble la cantidad** del depósito, mas interés y honorarios de abogado. Deberias de consultar un abogado antes de iniciar una demanda.

Capítulo 13

El Programa de Vales “Housing Choice”

El Programa de Vales “Housing Choice” (HCV) – antes conocida como Sección 8 – es un programa de asistencia financiada por el gobierno federal. Para calificar por un vale, inquilinos deben de satisfacer normas estrictas de ingresos.

El Programa HCV les da a inquilinos los recursos que necesitan para rentar en el mercado privado (el mercado privado incluye toda la vivienda que no es considerada “vivienda pública”). Inquilinos de HCV pagan entre 30 al 40 por ciento de sus ingresos en renta y servicios públicos, como gas y electricidad. La agencia local le paga al dueño la diferencia entre la renta de la unidad y lo que el inquilino le paga al dueño y/o a las compañías de servicios. Inquilinos de HCV puede usar sus vales en cualquier vecindario, ciudad o estado en el país.

En Chicago, CHAC es la agencia que maneja el Programa HCV y trabaja con los inquilinos en conseguirles apartamentos, en hablar con los dueños, y en aprender a usar los vales correctamente. CHAC no es un acrónimo. CHAC es una compañía privada, contratados por el Chicago Housing Authority para que diriga el Programa HCV.

Pasos para Usar el Vale “Housing Choice”

1. El inquilino aplica por un vale “Housing Choice” en una agencia local o con un representante del Departamento de Vivienda y Urbanización (HUD). En Chicago, los inquilinos aplican a CHAC. Generalmente, hay una lista de espera. Residentes de vivienda pública aplican con CHAC cuando el Chicago Housing Authority les dirige.

2. Inquilinos de HCV deben de asistir a una entrevista y taller al CHAC antes de recibir el vale. El vale indicará el número de recámaras por cual la familia sea elegible, dependiendo del tamaño de la familia.

3. Como cualquier inquilino prospectivo, inquilinos de HCV tiene que buscar un apartamento o casa para rentar. Los inquilinos de HCV necesitan calcular lo que puedan gastar, basado en la cantidad del vale, identificando vecindarios donde les gustaria vivir, y deberian de considerar “opportunity neighborhoods” y “exception rent areas.” Opportunity Neighborhoods son areas que tiene bajas tarifas de pobreza (donde la menos de un cuarto de la gente vive bajo el nivel de pobreza, \$16, 700 por una familia de 4). CHAC ofrece incentivos especiales a inquilinos de HCV que quieran mudarse a un “Opportunity Neighborhood”, como préstamos de depositos de seguridad sin interes.

A pesar de Octubre 2001, HUD designo 6 areas en Chicago como Exception Rent Areas. A causa de la baja concentración de inquilinos con vales, este programa pagará más renta mensual en estas areas. Sujetos a revisas anuales, las areas designadas son Edison Park, Forest Glen, Lincoln Park, Loop, Near North y O’Hare. Contacte a CHAC por las normas.

4. Después de que el poseedor del vale encuentre una unidad, CHAC manda un inspector de vivienda para que determine si la unidad cumple con las normas federales.

Además de cumplir con las responsabilidades del dueño listados en capítulo 4, la unidad debe de tener:

- ✓ Un detector de monóxido de carbon dentro de 40 pies de cada recámara y la fuente de la calefacción;
- ✓ Un detector de humo en cada piso con una recámara o unidad cerada\;

- ✓ Barandillas por cada tramo de escaleras con 4 o más escaleras o que van a una area comun; y
 - ✓ Adornos electrico, como interruptores que trabajan bien
5. Si el inspector de vivienda visita al unidad y pasa la inspeccion, CHAC y el dueño firman el contrato de “Housing Assistance Payment” (HAP).
 El Contrato HAP es entre CHAC y el dueño que garantiza que el dueño recibera la renta mensual directamente por CHAC y del Programa HCV.
 Si el apartamento o la casa no pasan la inspeccion, el dueño puede hacer las reparaciones necesarias y aplicar para que inspecten otra vez. Inquilinos de HCV no puede firmar un contrato de renta a menos que la unidad pase la inspeccion y CHAC ha firmado el Contrato HAP.

Servicios Públicos y Gastos de Mudansa

CHAC decide si el inquilino de HCV pagará por servicios públicos. CHAC y/o el dueño puede incluir los servicios en la renta. En la mayoría de los casos, los inquilinos de HCV son responsables por su propia depósito de seguridad y gastos de mudansa.

Además de las responsabilidades listadas en la Ordenanza Residencial de Dueños e Inquilinos de Chicago, los inquilinos de HCV deben de cumplir lo siguiente, o podran perder su vale:

- ✓ Darle a CHAC toda la información y el papeleo necesario. Los inquilinos de HCV son notificados cada año aproximadamente 3 o 4 mese antes de que se les vensca su contrato.
- ✓ Los inquilinos de HCV tiene que vivir en unidad aprovadas for CHAC por un año. No puede rescindir su contrato de renta, excepto en casos de emergencias medicas.
- ✓ Los inquilinos de HCV tienen que dejar que los inspectores de vivienda insoecten sus unidades cuando han sido notificados.
- ✓ Los inquilinos de HCV tienen que notificarle al dueño o a CHAC por escrito al menos 30 días antes de mudarse.
- ✓ Inquilinos de HCV tienen que usar la unidad como su residencia principal.
- ✓ Inquilinos del Programa HCV no pueden transferirle su contrato de renta a otra persona. Los inquilinos del Programa HCV no puede subcontratar sus unidades.

Los Inquilinos de HCV Pueden Perder Sus Vales Y Pueden Ser Evictados Si:

- ✓ el inquilino o alguien de su familia comete fraude en conexión con el Programa HCV.
- ✓ El inquilino o alguien de su familia esta involucrado en crímenes relacionados con drogras o actividades violentas o en poseedor armas ilegales.
- ✓ El inquilino o alguien de su familia amenaza, abusa o son violentas contra un empleado de CHAC.
- ✓ El inquilino o alguien de familia o invitado daña la unidad o las areas comunes del edificio en cualquier modo más allá de lo normal.
- ✓ El inquilino o alguien de su familia comete graves violaciones o violaciones repetidas contra el contrato de renta.

- ✓ El inquilino no paga los servicios publicos a su nombre.
- ✓ El inquilino no provee ni mantiene cualquier aparato que el dueño no esta obligado a proveer bajo el contrato de renta.
- ✓ El inquilino recibe asistancia de algun otro programa rental.
- ✓ El inquilino o alguien de su familia estan ausentes de la unidad por mas de 90 dias, al menos que alguien de su familia tenga una necesidad medica,
- ✓ El inquilino o alguien de su familia se muda de la unidad sin dar un aviso por escrito.
- ✓ El inquilino no arregla ninguna violación de las normas de vivienda (HQS) que pueden ser mortales.

Como cualquier inquilino, el dueño puede evictar los inquilinos de HCV. Sin embargo, CHAC trabaja con los inquilinos de HCV para que resuelvan sus problemas con el dueño. Para evictar inquilinos de HCV, el dueño tiene que nulificar el Contrato HAP con CHAC,

Para mas información sobre los derechos y responsabilidades de los inquilinos de HCV, contacte :

CHAC
1000 S. Wabash
Chicago, IL 60605
(312) 986-9400 telefono