

# Chicago Rents Right

¡Buenos Inquilinos, Buenos Propietarios, Buenos Vecindarios!

Para más información, llame al 312-742-RENT (7368).



## RESUMEN DE LA ORDENANZA HABITACIONAL DE PROPIETARIOS E INQUILINOS DE LA CIUDAD DE CHICAGO



Este Resumen de la Ordenanza debe adjuntarse a todo contrato de arrendamiento escrito al momento de realizar la oferta inicial, así como al realizar la oferta inicial de renovar el contrato. Este Resumen también debe darse al inquilino que tiene una oferta inicial de contrato de arrendamiento verbal, sea este nuevo o una renovación. A menos que se indique lo contrario, todas las disposiciones son efectivas a partir del 6 de noviembre de 1986 (Código Municipal, Cap. 5-12-170).

**IMPORTANTE: SI DESEA EJERCER LOS DERECHOS QUE TIENE A TRAVÉS DE ESTA ORDENANZA, OBTenga UNA COPIA DE LA ORDENANZA COMPLETA PARA DETERMINAR LAS MEDIDAS Y RECURSOS APROPIADOS. TAMBIÉN SE RECOMIENDA QUE CONSULTE A UN ABOGADO. PARA OBTENER UNA COPIA DE ESTA ORDENANZA, VISITE LA OFICINA DEL SECRETARIO DE LA CIUDAD (CITY CLERK'S OFFICE), UBICADA EN LA ALCALDIA O CITY HALL, 121 N. LASALLE, OFICINA #107, CHICAGO, ILLINOIS.**

### AVISO IMPORTANTE

**Un mensaje sobre la seguridad de los pórticos:** El pórtico (porche) o la cubierta (*deck*) del edificio debe estar diseñado para soportar una carga de hasta 100 libras por pie cuadrado, y ser seguro solo para el uso que fue creado. Proteja su seguridad. No sobrecargue el pórtico o la cubierta. Si tiene alguna pregunta sobre la seguridad del pórtico o la cubierta, llame a la Ciudad de Chicago al número de información 3-1-1.

### ¿CUÁLES UNIDADES HABITACIONALES ESTÁN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA? (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5-12-010 y 5-12-020)

- Todas las unidades con contratos de arrendamiento, sean escritos o verbales (incluyendo todas las unidades subsidiadas, tales como las de CHA, IHDA, Sección 8, Vales de Vivienda, etc.)

#### EXCEPTO

- Las unidades en los edificios de seis o menos unidades y donde vive el propietario.
- Las habitaciones en hoteles, moteles, o en casas de huéspedes, a menos que el alquiler se pague mensualmente y estén ocupadas por más de 32 días.
- Los dormitorios escolares, refugios, dormitorios para empleados, propiedades no residenciales de alquiler.
- Cooperativas y condominios si el propietario vive en ellos.

### ¿QUE OBLIGACIONES GENERALES TIENE EL INQUILINO BAJO LA ORDENANZA? (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5-12-040)

El inquilino, su familia y sus huéspedes deben cumplir con todas las obligaciones impuestas específicamente sobre los inquilinos por el Código Municipal incluyendo:

- Comprar e instalar baterías para los detectores de humo y de monóxido de carbono en el apartamento del inquilino.
- Mantener la unidad segura y limpia.
- Usar todo el equipo e instalaciones de una manera razonable.
- No dañar la unidad de manera deliberada o negligente.
- No molestar a otros inquilinos.

### DERECHO DE ACCESO DEL PROPIETARIO (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5-12-050)

- El inquilino debe permitir acceso razonable al propietario al recibir un aviso con 2 días de anticipación, ya sea por correo o por teléfono, o mediante un aviso por escrito, o por otro medio designado de buena fe para notificar al inquilino.
- Un aviso general puede darse a todo inquilino afectado cuando se necesite acceso para algún servicio de reparación en áreas comunes o en otras unidades.
- En caso de emergencia o cuando las reparaciones inesperadas requieran dicho acceso, el propietario deberá proveer un aviso a más tardar 2 días después de haber entrado.

### DEPÓSITOS DE SEGURIDAD Y ALQUILER ANTICIPADO (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5-12-080 y 5-12-081)

- El propietario debe extender un recibo al inquilino por el depósito de seguridad. Dicho recibo debe incluir el nombre del propietario, la fecha en que se recibió el depósito y una descripción de la unidad alquilada. El recibo debe ser firmado por la persona que recibió el depósito.
- Sin embargo, si el depósito de seguridad se paga mediante una transferencia electrónica de fondos, el propietario tiene la opción de extender un recibo electrónico. Dicho recibo electrónico debe incluir una descripción de la unidad alquilada, el monto y la fecha del depósito, y una firma digital o electrónica (Efectivo 10-8-10).
- Sin embargo, el propietario puede aceptar el pago del primer mes de alquiler y del depósito de seguridad con cheque o mediante una transferencia electrónica de fondos, y el depósito tanto del alquiler como del depósito de seguridad en una cuenta, si el propietario transfiere el depósito de seguridad a una cuenta aparte dentro de los 5 días siguientes a la aceptación de tales pagos (Efectivo 10-8-10).
- El propietario debe mantener todos los depósitos de seguridad en una cuenta que genere intereses y que esté asegurada a nivel federal, en una institución financiera ubicada en el estado de Illinois. Los depósitos de seguridad y los intereses generados no deberán combinarse con los activos del propietario.
- El contrato de arrendamiento escrito debe especificar la institución financiera donde se depositará el depósito de seguridad. Si no hay contrato de arrendamiento escrito, el propietario debe proporcionar dicha información por escrito al inquilino dentro de los 14 días siguientes de recibir el depósito de seguridad. Si el depósito de seguridad es transferido a otra institución financiera, el propietario debe informar al inquilino, dentro de los 14 días siguientes a la transferencia, del nombre y la dirección de la nueva institución financiera (Efectivo 10-8-10).

### DEPÓSITOS DE SEGURIDAD Y ALQUILER ANTICIPADO (CODIGO MUNICIPAL, CAP. 5-12-080 Y 5-12-081) (Cont.)

- El propietario debe pagar intereses anuales sobre los depósitos de seguridad los alquileres anticipados que se mantengan por más de 6 meses (Efectivo 10-8-10)
- La tasa de interés anual que el propietario tiene que pagar es fijada cada año por el Contralor de la Ciudad. (Efectivo 7-1-97).
- Antes de que se puedan deducir los gastos por daños del depósito de seguridad, el propietario debe proporcionar al inquilino un reporte detallado de los daños a mas tardar 30 días de la fecha en que el inquilino se muda de la unidad morada.
- El propietario debe devolver todo depósito con intereses, menos alquileres no pagados y costos por daños, dentro de los 45 días de la fecha en que el inquilino se muda de la unidad morada.
- En caso de incendio, el propietario debe devolver todo el depósito de seguridad con interés, menos alquileres no pagados y costos por daños, dentro de los 7 días de la fecha en que el inquilino notifica al dueño que da por terminado el acuerdo de arrendamiento. (Efectivo 1–1–92) .
- En caso de que el propietario venda o disponga de otra forma de la vivienda, el propietario sucesor será responsable ante el inquilino de cualquier depósito de seguridad o alquileres anticipados pagados al propietario original. El propietario sucesor deberá notificar al inquilino, por escrito y dentro de los 14 días siguientes a la fecha de la disposición, que el depósito o los alquileres anticipados fueron transferidos al propietario sucesor. El propietrio original seguirá siendo responsable del depósito o los alquileres anticipados hasta que los transfiera al propietrio sucesor proporcione al inquilino el aviso correspondiente de dicha transferencia. (Códioog Municipal. Cap. 5-12-080 (e), Efectivo 5-18-10).
- Sujeto a la corrección de un monto faltante de los intereses pagados al inquilino sobre un depósito de seguridad, si el propietario no cumple con los requisitos especificados para el depósito de seguridad, el propietario será responsable de pago de los perjuicios causados por un monto equivalente a dos veces el depósito de seguridad más los intereses (Efectivo 10-8-10).

### ¿QUÉ OBLIGACIONES GENERALES TIENE EL PROPIETARIO BAJO LA ORDENANZA?

- Darle al inquilino, por escrito, el nombre, dirección y número de teléfono del dueño o administrador de la propiedad. (Código Municipal cap. 5–12–090)
- Dar a conocer a todos los inquilinos, por escrito y dentro de los 7 (siete) días siguientes a la fecha de notificación, que se ha entablado un juicio hipocecario contra el propietario o dueño de la propiedad. El propietario o dueño también debe notificar por escrito a los inquilinos de la existencia de un juicio hipotecario antes de que el inquilino firme un contrato.
- Notificar a los nuevos inquilinos o a los inquilinos que renueven el contrato de arrendamiento:
  - cualquier citación hecha por la Ciudad conforme al Código en los últimos 12 meses;
  - cualquier comparecencias pendientes en el Tribunal o Corte de Vivienda, o en audiencias administrativas;
  - la suspensión de los servicios de agua, electricidad o gas al edificio, durante todo el tiempo de su ocupación (Código Municipal, cap. 5–12–100);
- Mantener la propiedad en cumplimiento con todos las disposiciones aplicables del Código Municipal. (Código Municipal cap. 5–12–070)
- No obligar al inquilino a renovar un contrato de arenamiento más de 90 días antes de que termine el contrato actual. (Efectivo 1–1–92) (Código Municipal cap. 5–12–30 (i))
- Notificación por escrito al inquilino con no menos de 30 días de anticipación sobre la decisión de no renovar el contrato de arrendamiento. De no hacerlo, el inquilino puede permanecer en la unidad hasta 60 días bajo los mismos términos del acuerdo actual. (efectivo 1–1–92) (Código Municipal, cap. 5–12–130 (j)).
- No hacer cumplir cláusulas prohibidas. (Código Municipal, cap. 5–12–140).

#### RECURSOS DEL INQUILINO (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5–12–110)

##### Defectos Menores

- Si el propietario falla en mantener la propiedad de acuerdo a los reglamentos del Código, y el inquilino, su familia o sus huéspedes no son responsables de tal falla, el inquilino podrá:
  - Pedir por escrito que el propietario haga las reparaciones dentro de 14 días siguientes; si el propietario falla en hacerlo, el inquilino podrá reducir del alquiler una cantidad que refleje razonablemente el valor reducido de la unidad. La reducción del alquiler empezará a partir del día 15, hasta que las reparaciones se realicen. O
  - Pedir por escrito que el propietario haga las reparaciones dentro de los 14 días siguientes; si el propietario falla en hacerlo, el inquilino podrá hacer las reparaciones y deducirá hasta \$500 o la mitad de un mes de alquiler, cual cantidad sea mayor, pero sin exceder un mes de alquiler. Las reparaciones deben ser hechas de acuerdo con los requisitos del Código. Se debe dar un recibo por el costo de las reparaciones, y el inquilino no debe deducir el alquiler más que el costo de las reparaciones; así como.
  - Entablar una demanda contra propietario por daños y perjuicios.

##### Defectos Mayores

- Si el propietario falla en mantener la propiedad de acuerdo con los requisitos del Código, y si tal fallo causa que la vivienda sea impropia para habitarse, el inquilino podrá pedir por escrito que el propietario haga reparaciones dentro de 14 días siguientes. De no hacerlo en el transcurso de ese periodo de 14 días, el inquilino puede dar por terminado de inmediato el contrato de arrendamiento. El inquilino debe entregar la unidad y mudarse dentro de 30 días; si no la hace, la petición del inquilino se considerará retirada. (Efectivo 1-1-92)

#### FALTA EN PROVEER SERVICIOS ESENCIALES (CALEFACCIÓN, AGUA POTABLE, AGUA CALIENTE, ELECTRICIDAD, GAS O PLOMERÍA (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5–12–110 (F))

- Si contrario al contrato de arrendamiento no se provee un servicio esencial, o si el propietario falla en mantener el edificio de acuerdo con los reglamentos del Código a tal grado que ello constituye un peligro inmediato a la salud y seguridad del inquilino, y si el inquilino, su familia o huéspedes no son responsables de tal fallo, después de notificar por escrito el inquilino podrá adoptar una de las siguientes medidas:
  - Procurar el servicio sustituto, y después de dar el recibo pagado al propietario, deducir del alquiler el costo del servicio sustituto; O
  - Entablar una demanda contra el propietario para recobrar daños basados en el valor reducido de la unidad alquilada. O
  - Buscar otra vivienda y ser excusado de pagar el alquiler durante ese tiempo. El inquilino también puede recobrar del propietario el costo de la vivienda substituta por una cantidad no mayor al alquiler mensual por cada mes o parte del mes; O
  - Pedir que el propietario haga las reparaciones en 24 horas; si el propietario falla en hacerlo, podrá dentro de las 24 horas, reducir del alquiler mensual una cantidad que refleje razonablemente el valor reducido de la vivienda. La reducción del alquiler no podrá empezar sino hasta después de que transcurran las 24 horas y aplica solo a los días después de que concluye el periodo de espera de 24 horas. (Efectivo 1–1–92).
  - Pedir que el propietario haga las reparaciones en 72 horas; si el propietario falla en hacerlo, podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento. Al terminar el contrato, el inquilino debe entregr la unidad y mudarse dentro de 30 días; si no lo hace, la notificación de terminación sera considerará retirada. (Efectivo 1–1–92).

**NOTA:** Los recursos 4 y 5 no se pueden emplear si la falla es por parte de un proveedor de servicios esenciales. Para fines de esta sección solamente, la notificación que el inquilino proporcione debe ser por escrito y enviada a la dirección que el propietario le haya proporcionado al inquilino para enviarle notificaciones. Si el propietario no comunica al inquilino una dirección, el inquilino puede enviar la notificación escrita a la última dirección conocida del propietario o utilizar cualquier otro medio razonable designado de buena fe para notificar al propietario (Efectivo 1–1–92).

#### DAÑOS POR INCENDIO O ACCIDENTE (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5–12–110 (g))

- Si un incendio ocasiona daños a la unidad de tal forma que la propiedad no cumple con los requisitos del Código, y si el inquilino, su familia o sus huéspedes no son responsables del incendio o accidente, el inquilino podrá:
  - Mudarse inmediatamente, pero si lo hace, debe notificar al propietario por escrito de su intención de dar por terminado el contrato dentro de los 14 días siguientes a la fecha que se mudó de la unidad.
  - Permanecer en la vivienda, si es legal hacerlo, pero si el inquilino permanece y no puede usar las partes dañadas de la unidad a causa del incendio o accidente , el inquilino puede reducir el alquiler por una cantidad que refleje el valor reducido de la unidad.
  - Si el inquilino permanece y el propietario no realiza los trabajos de una manera diligente, el inquilino puede notificar al propietario, por escrito y dentro de los 14 días siguientes a la fecha en que reconoce que el propietario no está haciendo la reconstrucción diligentemente, de su intención de dar por termindo el contrato de arrendamiento y mudarse.

#### SUBARRIENDOS (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5–12–120)

- El propietario debe aceptar un subarrendatario razonable sin cobrar pagos adicionales.
- Si un inquilino se muda antes del contrato de arrendamiento, el propietario debe, de buena fe, buscar a otro inquilino que pague un alquiler justo.
- Si el propietario no encuentra a quien subarrendar la unidad, el inquilino seguirá siendo responsable por el alquiler de acuerdo con el contrato de arrendamiento así como por los gastos que realice el propietario por anunciar la unidad.

#### ¿QUE SUCEDE CUANDO EL INQUILINO SE RETRASA CON EL ALQUILER? (CÓDIGO MUNICIPAL CAPÍTULO 5-12-140(h))

- Si el inquilino se retrasa con el alquiler, el propietario puede cobrar un recargo mensual de \$10 en alquileres de \$500 o menores, y un 5% adicional sobre la cantidad que el alquiler exceda \$500 {Ejemplo: Por un alquiler de \$450 mensuales el cobro por recargo es de \$10, por un alquiler de \$700 mensuales el cobro por recargo es de \$10 además de 5% de \$200 ó \$20) (efectivo 1-1-92).

#### QUE SUCEDE SI EL INQUILINO PAGA EL ALQUILER DESPUES DE VENCER EL PLAZO ESTABLECIDO EN LA NOTIFICACIÓN DE TERMINACION DE CONTRATO (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5-12-140(g) y CAO, 5-12-130(g))?

- Si el propietario acepta el pago del alquiler atrasado, sabiendo que se ha producido un incumplimiento en el pago, el inquilino puede permanecer en la propiedad.

#### RECURSOS DEL PROPIETARIO (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5–12–130)

- Si el inquilino falla en pagar el alquiler, el propietario puede dar por terminado el contrato de arrendamiento, después de enivar una notificación por escrito con 5 días de anticipación.
- Si el inquilino falla en cumplir con los requisitos del Código o del contrato de arrendamiento, el propietario puede dar por terminado el contrato, después de enviar una notificación por escrito y si el inquilino no corrige dicha violación en los 10 días.
- Si el inquilino falla en cumplir los requisitos del Código o del contrato de arrendamiento, el propietario puede solicitar por escrito que el inquilino compla tan pronto como las condiciones permitan en caso de emergencia dentro de 14 días. Si la infracción no es corregida en el tiempo especificado, el propietario pude entrar a la unidad y hacer el trabajo necesario. En este caso el inquilino será responsable por el costo de las reparaciones.

#### CLAUSURAS (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5–12–160)

Esta sección aplica a todas las unidades de alquiler en Chicago sin excepción.

- Es ilegal que un propietario clause la vivienda de un inquilino, cambie las cerraduras, que quite las puertas de la vivienda, corte la calefacción, o servicios de agua, o haga cualquier cosa que interfiera con el uso de la vivienda del inquilino.
- Toda clausura es ilegal y el Departamento de Policía tiene la obligación de evitar los desalojos ilegales. (Efectivo 1–1–92) (Orden Especial de la Policía 93-12).
- El propietario será multado con \$200 a \$500 diarios por cada día que se mantenga el desalojo ilegal.
- El inquilino puede demandar al propietario para recobrar la posesión de la vivienda y el doble de los daños ocasionados, o el equivalente a dos meses de alquiler, lo que sea mayor.

#### PROHIBICIÓN AL PROPIETARIO DE TOMAR REPRESALIAS (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5–12–150)

- El inquilino tiene el derecho de quejarse o testificar de buena fe ante las autoridades, oficiales, medios de comunicación, grupos comunitarios, asociaciones de arrendamiento, incrementando el alquiler, disminuyendo los servicios, tomando acción o amenazando con tomar acción de desalojo, o rehusándose a renovar el contrato de arrendamiento.

#### GASTOS DE ABOGADO (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5–12–180)

- Con la excepción de casos de desalojo el demandante vencedor en un juicio sobre la aplicación de esta ordenanza se hará acreedor de recuperar todos los gastos de corte y honorarios razonables de abogado. (Efectivo 1–1– 92)

#### ¿DONDE PUEDO OBTENER UNA COPIA DE LA ORDENANZA?

- Para obtener una copia de la ordenanza, visite la Oficina del Secretario de la Ciudad (Office of the City Clerk) Cuarto 107, en la Alcaldía, 121 N. LaSalle Street, Chicago, Illinois, o puede verlo en la Biblioteca Municipal de Referencia, Harold Washington Library, 400 S. State St., 5to Piso, Chicago, Illinois.

*Aprobada por la Ciudad de Chicago, julio de 2010.*