

# CHICAGO

## Ordenanza de Arrendadores Residenciales e Inquilinos

### ¿Que está cubierto por la ordenanza?

- Las unidades de alquiler con contratos escritos o orales (incluyendo unidades subsidiadas por CHA, IHDA, Sección 8 Housing Choice Vouchers, etc.).

### Excepto:

- Unidades en edificios ocupados por el propietario con seis o menos apartamentos.
- Unidades en hoteles, moteles y casas de huéspedes, a menos que se pague el alquiler mensualmente y la unidad está ocupada por más de 32 días consecutivos.
- Dormitorios en las escuelas, centros de acogida, los cuartos de empleados y propiedades de alquiler que no sean residenciales.
- Cooperativas y condominios ocupadas por el propietario.

### Depósitos de seguridad y alquiler pre-pagado:

- El propietario debe darle al inquilino un recibo para el depósito de seguridad, que incluye el nombre del propietario, la fecha que el depósito fue recibido y una descripción de la unidad de vivienda. La persona que acepta el depósito de seguridad debe firmar el recibo.
- El propietario debe pagar intereses cada año sobre los depósitos de seguridad y el alquiler pre-pagado de más de 6 meses. La tasa de interés que se debe pagar sobre el depósito de garantía y alquiler de pre-pago se establece cada año por el contralor de la ciudad.
- Antes de que los gastos por daños a la propiedad puedan ser deducidos del seguro de depósito, el propietario debe darle al inquilino una declaración detallada de los daños dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que el inquilino desocupe la unidad de vivienda.
- El propietario debe devolver todo el depósito de seguridad y el interés requerido, en su caso, menos el alquiler que no se ha pagado y los gastos por daños a la propiedad, dentro de los 45 días siguientes a la fecha en que el inquilino desocupe la unidad de vivienda.
- En el caso de un incendio, el propietario debe devolver todo el depósito de garantía y el interés requerido, en su caso, menos el alquiler no pagado y los gastos por daños a la propiedad, en un plazo de 7 días a partir de la fecha en que el inquilino da notificación de terminación del contrato de arrendamiento.

### Deberes generales del propietario:

- Dar al inquilino aviso por escrito el nombre del gerente o del propietario, la dirección, y el número de teléfono.
- Dar al inquilino por escrito ejecución del juicio hipotecario dentro de los 7 días de haberse cumplido una demanda de ejecución hipotecaria. El propietario o arrendador debe de notificar también de una demanda de ejecución hipotecaria, por escrito, antes de que un inquilino firme un contrato de arrendamiento.
- Dar a nuevos inquilinos o inquilinos que re-anudan su contrato, notificación de:
  - Violaciones del Código emitidas por la administración durante los 12 meses anteriores.
  - Acciones de la audiencia administrativa o Corte de Vivienda.
  - Dar agua, servicio eléctrico y gas al edificio durante la ocupación de la vivienda.
  - Mantener la propiedad en el cumplimiento de todas las disposiciones aplicables del Código Municipal.
- Para no requieren un inquilino para renovar un acuerdo de más de 90 días antes de que termine el acuerdo existente.
- Proporcionar al inquilino con 30 o más días de aviso por escrito si no se renovará el contrato de alquiler. Si el propietario no da aviso por escrito, que es requerido, el inquilino puede permanecer en la unidad de vivienda durante 60 días con los mismos términos y condiciones que el último mes del acuerdo existente.
- Por no hacer cumplir las disposiciones de arrendamiento prohibidas.

### Deberes generales del inquilino:

- Pagar la renta dentro de los primeros 5 días del mes.
- Comprar e instalar baterías en los detectores de humo y monóxido de carbono dentro de sus propios apartamentos.
- Mantener la unidad limpia y segura.
- Uso de todos los equipos e instalaciones de una manera razonable.
- No dañar la unidad.
- No molestar a otros residentes.

## Protegiendo a Inquilinos de Propiedades Adjudicadas

### Represaria por parte del propietario esta prohibido:

- El inquilino tiene derecho a quejarse o dar testimonio de buena fe sobre su alquiler a las agencias gubernamentales o oficiales, a la policía, a los medios de comunicación, grupos comunitarios, sindicatos de inquilinos o el propietario.
- El propietario tiene prohibido tomar represarias contra el inquilino por medio de terminar o amenazar con poner fin a un contrato de arrendamiento, aumento de renta, disminución de servicios, o amenazar con iniciar una acción de desalojo, o negarse a renovar un contrato de arrendamiento.
- Aviso de cambio de dueño (debido a ejecución hipotecaria) se debe proporcionar dentro de 21 días después de que la persona se convierta en propietario o dentro de los 7 días de la determinación de la identidad del inquilino.
- El aviso debe ser entregado al inquilino conocido del hogar, miembro de la familia de 13 años o mayor, o enviado por correo. Además, el aviso debe de ser publicado en la entrada principal de cada propiedad hipotecada. Código Municipal de Chicago, § 5-14-040 (a), (b).
- La notificación debe de ser en inglés, español, polaco y chino.
- Hasta que el propietario de notificación mencionada en el § 5-14-040, el propietario no puede cobrar el alquiler o rescindir contrato de arrendamiento de un inquilino por no pagar el alquiler.
- La Ordenanza requiere que el dueño de una propiedad de alquiler adjudicados le ofrezca: (1) al Inquilino Cualificado una renovación o extensión de su contrato de arrendamiento con un aumento de alquiler no más del 2%; o (2) pagar a los inquilinos un pago de mudanza de \$10.600 dentro de los siete días del Inquilino Cualificado desocupe la unidad. Código Municipal de Chicago, § 5-14-050 (a).
- Si el propietario desea ofrecer un contrato de arrendamiento, el propietario debe de seguir ofreciendo renovaciones o extensiones (con aumentos de renta de no más de 2% por año) hasta que el propietario venda la propiedad a un "comprador de buena fe."



# ILLINOIS

## Entradas Forzosas y Acciones de Retención

- Un propietario no puede desalojar a un inquilino o inquilinos porque se le antoja.
- Ejemplos de desalojo incluyen: cambio de cerraduras del apartamento, la eliminación de las pertenencias del inquilino, quitar la puerta del apartamento, o apagar los servicios públicos del apartamento.
- Si el propietario niega acceso al apartamento del inquilino, el propietario está cometiendo una violación del pacto implícito de disfrute y goce de la propiedad.

### Avisos necesarios para un desalojo legal:

- Cuando hay un contrato de arrendamiento de mes a mes o cualquier otro arrendamiento menos de un año (pero no de semana a semana), el propietario puede rescindir el contrato de arrendamiento en cualquier momento dando un aviso de 30 días.
- Un aviso de 10 días se da debido a que se ha violado cualquier parte del contrato.
- Aviso de 5 días se da por falta de pago de alquiler. Si el aviso de 5 días se basa en la falta de pago, el inquilino puede hacer el pago de la renta en el plazo de 5 días.
- Pero, repetir la falta de pago de renta también puede ser motivo para un aviso de 5 días, posiblemente sin derecho a arreglos.
- Para los inquilinos que se encuentran en propiedades embargadas, sin importar la duración del contrato de alquiler o cuando se empezaron los procedimientos de ejecución hipotecaria, el inquilino debe recibir 90 días de preaviso de cualquier cambio en el contrato de arrendamiento, renovación o terminación.

## ¿Que es un contrato de arrendamiento de Buena fe?

**Bona fide** indica la honestidad y la validez. La mayoría de los contratos de arrendamiento son de buena fe. Hay varios factores que determinan si un contrato de arrendamiento es de buena fe.

- Un contrato (escrito o verbal) debe ser el resultado de una "transacción de libre competencia" (suscritos por personas que actúan en su propio interés).
- Su alquiler (incluidos los subsidios) no puede ser sustancialmente menor que el alquiler de mercado justo.
- No puede ser el antiguo propietario.
- En general, usted no puede ser padre, hijo o cónyuge del propietario anterior. Si este es el caso, bajo la ley de Illinois, usted todavía puede demostrar que su contrato de arrendamiento es de buena fe y usted debería de hablar con un abogado.

¡Tenga cuidado con los reclamos que dicen que su contrato no es de buena fe!

## Remedios para Inquilinos que Necesitan Reparaciones

### Reparaciones:

- Solicitar por escrito que el propietario haga las reparaciones dentro de 14 días, y si el propietario no lo hace, el inquilino puede.
- Retener una cantidad del alquiler que refleja razonablemente el valor reducido de la unidad.
- Hacer las reparaciones y deducir una cantidad que no exceda el mayor de \$500 o 1/2 de la renta del mes, lo que sea mayor.

Defectos importantes: Si después de 14 días, las reparaciones no se hacen, el inquilino puede rescindir inmediatamente el contrato de arrendamiento.

## Derechos de los Inquilinos y las Responsabilidades de los Arrendadores Chicago y Illinois

*Esta información está disponible gracias al Proyecto de Ley de LUCHA*



## El Proyecto de Ley de LUCHA

3541 W. North Ave | Chicago, IL | 60647

(773) 276-5338 | [www.lucha.org](http://www.lucha.org)

