



Chicago Rents Right

Good Tenants, Good Landlords, Great Neighborhoods!
(¡Buenos inquilinos y buenos propietarios hacen excelentes barrios!)



Brandon Johnson
Alcalde de Chicago

Fecha de aprobación de la ciudad de Chicago: Julio de 2020
Fecha de revisión del Resumen: Diciembre de 2023



Resumen de la Ordenanza de propietarios e inquilinos residenciales

En la oferta inicial, este Resumen de la ordenanza se debe adjuntar a cada contrato de alquiler por escrito y tras la oferta inicial de renovación. El Resumen también se debe dar a un inquilino en la oferta inicial de un contrato oral, sin importar si el contrato es nuevo o una renovación.

{Código municipal, capítulo 5-12-170}

IMPORTANTE: SI BUSCA EJERCER DERECHOS EN VIRTUD DE LA ORDENANZA, OBTENGA UNA COPIA DE LA ORDENANZA COMPLETA PARA DETERMINAR LOS RECURSOS Y PROCEDIMIENTOS APROPIADOS. SE RECOMIENDA CONSULTAR A UN ABOGADO.

Cualquier término en un contrato de alquiler que entre en conflicto con las partes aplicables de la RLTO es inaplicable.

AVISO IMPORTANTE—Estas disposiciones se aplican a *todas* las unidades residenciales, sin importar si están cubiertas por la RLTO.

En virtud de las revisiones de 2020 de la RLTO (“Fair Notice Ordinance” [Ordenanza de aviso justo]), los Propietarios deben dar a un inquilino que no esté en el proceso de desahucio:

- 30 días de aviso para terminar un alquiler mes a mes, negarse a renovar su contrato de alquiler o subir su alquiler si ha vivido en su apartamento durante menos de seis meses.
- 60 días de aviso para lo mismo si ha vivido en su apartamento durante más de seis meses, pero menos de tres años.
- 120 días de aviso para lo mismo si ha vivido en su apartamento durante más tres años.

Los bloqueos son ilegales en virtud de la Ordenanza

- Es ilegal que un propietario deje fuera de la vivienda a un inquilino. Algunos ejemplos incluyen: cambiar, quitar o tapar las cerraduras; quitar las puertas o ventanas de una unidad de alquiler; sacar los bienes personales del inquilino de una unidad de alquiler; cortar la calefacción, los servicios públicos o el agua; o hacer cualquier otra cosa que haga que cualquier parte de la unidad o los bienes personales del inquilino sean inaccesibles o inhabitables para obligar al inquilino a mudarse.
- El Departamento de Policía (Police Department) es responsable de aplicar la prohibición de la RLTO contra los bloqueos. (Orden especial de la policía 93-12)
- El propietario será multado con \$200-\$500 por cada día que ocurra o continúe el bloqueo.

¿Qué unidades de alquiler no están cubiertas por la Ordenanza? {CÓDIGO MUNICIPAL, CAPÍTULOS 5-12-010 Y 5-12-020}

- Unidades en edificios ocupados por propietarios con seis o menos unidades.
- Unidades en hoteles, moteles y casas de huéspedes, a menos que el alquiler se pague mensualmente y la unidad haya estado ocupada durante más de 32 días continuos.
- Habitaciones de dormitorios universitarios, hospitales, refugios, cuartos de empleados y propiedades de alquiler no residenciales.
- Cooperativas y condominios ocupados por propietarios.
- Vivienda para empleados

AVISO IMPORTANTE—Las siguientes disposiciones solo se aplican a las unidades de alquiler cubiertas por la RLTO

En virtud de la Ordenanza de aviso justo, si ha recibido un aviso de desahucio por falta de pago

Ahora tiene derecho, por una sola vez, a permanecer en su apartamento y a finalizar el caso de desahucio contra usted si: paga todos los alquileres atrasados que debe y paga todos los gastos de presentación ante el tribunal que el propietario haya pagado en su caso de desahucio. Usted puede optar por hacer estos pagos hasta que un juez emita una orden de desahucio formal contra usted.



¿Qué deben hacer los inquilinos?*

El inquilino, la familia del inquilino y los huéspedes invitados deben cumplir todas las obligaciones impuestas específicamente a los inquilinos por el Código municipal aplicable a las unidades residenciales, incluyendo la sección 7-28-850 {CÓDIGO MUNICIPAL, CAPÍTULO 5-12-040; 14X-1-103.3}:

- Comprar e instalar baterías que funcionen en los detectores de humo y monóxido de carbono en el apartamento del inquilino.
- Probar habitualmente los detectores de humo y los detectores de monóxido de carbono e informar por escrito al propietario de cualquier deficiencia.
- Mantener la unidad segura y limpia.

El inquilino debe permitir el acceso a la unidad de alquiler al propietario después de recibir un aviso con dos días de antelación de que el propietario tiene la intención de entrar con los siguientes propósitos {Código municipal, capítulo 5-12-050}:

- Hacer reparaciones, prestar servicios y hacer las inspecciones necesarias.

En caso de emergencia, el inquilino debe permitir el acceso a la unidad de alquiler sin recibir un aviso con dos días de antelación.

*Para obtener una lista completa, revise la Ordenanza RLTO.

Tenga en cuenta: Excepto en caso de emergencia, los inquilinos no deben cambiar las cerraduras de sus unidades sin avisar primero al propietario. Si el inquilino cambia las cerraduras, debe dar una llave al propietario.

¿Qué se deben hacer los propietarios?*

- Dar aviso por escrito al inquilino del nombre, la dirección y el número de teléfono del propietario o del administrador o de una persona autorizada para actuar en nombre del propietario con el propósito de recibir avisos y demandas. {Código municipal, capítulo 5-12-090}
- Dentro de siete días tras recibir una demanda de ejecución hipotecaria, un propietario de las instalaciones que están sujetas a la demanda de ejecución hipotecaria debe revelar por escrito a todos los inquilinos de las instalaciones que se presentó una acción de ejecución hipotecaria. El propietario también debe informar de un juicio por ejecución hipotecaria, por escrito, antes de que un inquilino firme un contrato de alquiler. {Código municipal, capítulo 5-12-095}
- Dar o renovar el aviso a los inquilinos de:
 1. citaciones del Código emitidas por la Ciudad en los últimos 12 meses para la unidad de alquiler o las áreas comunes;
 2. acciones de audiencias administrativas o de tribunales de vivienda pendientes que afecten la unidad de alquiler o las áreas comunes;
 3. durante toda la ocupación, cualquier aviso de intención de un proveedor de servicios públicos de cortar el suministro de agua, electricidad o gas al edificio. {Código municipal, capítulo 5-12-100}
- Mantener la propiedad de conformidad con todas las disposiciones aplicables del Código municipal. {Código municipal, capítulo 5-12-070}

*Para obtener una lista completa, revise la Ordenanza RLTO.

DEPÓSITOS DE GARANTÍA Y ALQUILER PREPAGADO {CÓDIGO MUNICIPAL, CAPÍTULOS 5-12-080 Y 5-12-081}*

- El propietario debe dar al inquilino un recibo de un depósito de garantía; sin embargo, si el depósito de garantía se paga electrónicamente, el propietario tiene la opción de dar un recibo electrónico.
- El propietario debe guardar todos los depósitos de garantía en una cuenta asegurada federalmente que genere intereses en una institución financiera en Illinois. Los depósitos de garantía y el interés correspondiente no se mezclarán con los activos del propietario.
- El propietario debe dar un contrato de alquiler por escrito u otro documento por escrito en un plazo de 14 días a partir de la recepción del depósito de garantía en que se detalle la entidad financiera en que se depositará el depósito de garantía.



- El propietario debe pagar intereses cada año por los depósitos de garantía y el alquiler prepago retenidos durante más de seis meses, ya sea en efectivo o a crédito, que se aplicarán al alquiler debido. El Contralor de la ciudad establece la tasa de interés que un propietario debe pagar cada año.
- Antes de que se puedan deducir los gastos por daños del depósito de garantía, el propietario debe dar al inquilino un estado de cuenta detallado de los daños dentro de 30 días desde la fecha en que el inquilino desocupe la unidad residencial, además de un costo calculado o real de la reparación o reemplazo de los artículos dañados, adjuntando copias de los recibos pagados por la reparación o reemplazo.
- El propietario debe devolver todos los depósitos de garantía y los intereses obligatorios, si corresponde, menos los gastos por daños y el alquiler no pagado, dentro de 45 días desde la fecha en que el inquilino desocupe la unidad.
- En caso de un incendio, el propietario debe devolver el depósito de garantía en su totalidad y los intereses obligatorios, si corresponde, menos los gastos por daños y el alquiler no pagado, dentro de siete días desde la fecha en que el inquilino da aviso de término del contrato de alquiler. {Código municipal, capítulo 5-12-110(g)}
- Sujeto a corregir una cantidad deficiente de interés pagado a un inquilino sobre un depósito de garantía, el inquilino recibirá la indemnización equivalente a dos veces el depósito de garantía más intereses si el propietario no cumple los requisitos específicos del depósito de garantía.

*Para obtener más información sobre los depósitos de garantía, especialmente en caso de transferencia de propiedad, revise la Ordenanza RLTO.

SUBARRIENDOS {CÓDIGO MUNICIPAL, CAPÍTULO 5-12-120}

Si un inquilino se muda antes del término del contrato de alquiler, el propietario debe hacer un esfuerzo de buena fe para buscar un nuevo inquilino a un alquiler justo. Pero si el propietario no logra volver a alquilar la unidad, el inquilino sigue siendo responsable del alquiler en virtud del contrato de alquiler y de los gastos de publicidad del propietario. El propietario debe aceptar a un subarrendatario razonable que ofrezca el inquilino sin cobrar cargos adicionales.

HONORARIOS DE ABOGADO {CÓDIGO MUNICIPAL, CAPÍTULO 5-12-180}

Excepto en las demandas de desahucio, el demandante ganador en cualquier demanda que surja de la aplicación de esta Ordenanza tendrá derecho a recuperar todas las costas judiciales y honorarios de abogado razonables.

¿Qué pasa si hay problemas durante el alquiler y cuáles son los recursos disponibles?

RECURSOS PARA INQUILINOS {CÓDIGO MUNICIPAL, CAPÍTULO 5-12-110}

Defectos leves

Si el propietario no mantiene la propiedad de conformidad con el Código y el inquilino o la familia o invitados del inquilino no son responsables del incumplimiento, el inquilino podrá:

1. Solicitar por escrito al propietario que haga las reparaciones dentro de 14 días y, si el propietario no las hace, el inquilino podrá retener una cantidad del alquiler que refleje razonablemente el valor reducido de la unidad. La retención del alquiler comienza a partir del día 15 hasta que se hagan las reparaciones; O
2. Solicitar por escrito que el propietario haga las reparaciones dentro de 14 días y, si el propietario no las hace, el inquilino podrá hacer que se hagan las reparaciones y deducir hasta \$500 o la mitad del alquiler del mes sin que se exceda el alquiler de un mes. Las reparaciones se deben hacer de conformidad con el Código y se deben dar los recibos al propietario; y también
3. Presentar una demanda contra el propietario por daños y perjuicios y medidas cautelares.

Defectos graves

Si el propietario no mantiene la propiedad de conformidad con el Código y el incumplimiento hace que las instalaciones no sean razonablemente adecuadas y habitables, el inquilino podrá solicitar por escrito que el propietario haga las reparaciones dentro de 14 días. Si las reparaciones no se hacen, el inquilino podrá terminar inmediatamente el contrato de alquiler y el propietario



devolverá todo el alquiler prepagado, el depósito de garantía y los intereses reembolsables al inquilino. Si el inquilino no se muda en 30 días, el aviso del inquilino se considerará retirado.

*Incumplimiento de prestación de servicios esenciales**

Si, contrario a lo estipulado en el contrato de alquiler, no se presta un servicio esencial (calefacción, agua corriente o caliente, electricidad, gas o plomería) y esto NO se debe al incumplimiento de un proveedor de servicios públicos, o si el propietario no mantiene el edificio en cumplimiento sustancial del Código, y el inquilino o la familia o invitados del inquilino no son responsables de ese incumplimiento, después de dar un aviso por escrito, el inquilino podrá hacer UNA de las siguientes cosas:

1. Restablecer el servicio esencial y deducir el costo del alquiler después de dar al propietario los recibos pagados; O
2. Presentar una demanda contra el propietario y recuperar daños y perjuicios según el valor reducido de la unidad residencial; O
3. Conseguir una vivienda de reemplazo y ser eximido de pagar alquiler durante el período en que el inquilino no pueda permanecer en la unidad de alquiler; O
4. Solicitar que el propietario corrija el incumplimiento dentro de 24 horas y, si el propietario no lo hace, retener del alquiler mensual una cantidad que refleje razonablemente el valor reducido de sus instalaciones.

*Para obtener más información, revise la Ordenanza RLTO.

Daños por incendio o accidente

Si un incendio causa daños a la unidad hasta tal punto de producir un incumplimiento sustancial del Código y el inquilino o la familia o invitados del inquilino no son responsables del incendio o accidente, el inquilino podrá:

1. Mudarse inmediatamente y dar un aviso por escrito al propietario de la intención de terminar el contrato de alquiler en un plazo de 14 días después de la mudanza.
2. Si es legal, el inquilino puede permanecer en la unidad, pero si no puede usar una parte de la unidad debido a los daños, el alquiler se podrá reducir para reflejar el valor reducido de la unidad.
3. Si el inquilino permanece en la unidad, y el propietario no hace diligentemente el trabajo de reparación de la unidad de alquiler, el inquilino podrá informar al propietario por escrito, en un plazo de 14 días desde que el inquilino tiene conocimiento de que el trabajo no se está haciendo diligentemente, de la intención del inquilino de terminar el contrato de alquiler y mudarse.

RECURSOS PARA PROPIETARIOS*

¿QUÉ PASA SI UN INQUILINO PAGA ATRASADO EL ALQUILER?

- Si el inquilino no paga el alquiler a tiempo, el propietario podrá cobrar un cargo por pago tardío de \$10.00 al mes en los alquileres de menos de \$500 más un 5 % al mes en esa parte del alquiler que exceda los \$500.00 {CÓDIGO MUNICIPAL, CAPÍTULO 5-12-140 (H)}
- Si el inquilino no paga el alquiler, el propietario, después de dar aviso por escrito de cinco días al inquilino, podrá terminar el contrato de alquiler. Sin embargo, el inquilino podrá permanecer en la unidad con un contrato de alquiler sin deudas pendientes si el inquilino paga la cantidad completa de los alquileres atrasados y los gastos de presentación del propietario ante el tribunal antes de que el juez emita una orden de desahucio.
- No obstante, si el inquilino usa esta disposición y después recibe un segundo aviso por escrito de falta de pago, el inquilino solo tendrá cinco días para pagar el alquiler no pagado y no tendrá la oportunidad de pagar los alquileres atrasados para garantizar la desestimación de la demanda de desahucio. {CÓDIGO MUNICIPAL, CAPÍTULO 5-12-130(a)}
 - Si el propietario acepta el alquiler atrasado, no podrá desahuciar al inquilino. {CÓDIGO MUNICIPAL, CAPÍTULO 5-12-130 (g)}
 - Si el inquilino no cumple el Código o el contrato de alquiler, el propietario puede dar un aviso por escrito al inquilino de los actos u omisiones específicos que infringieron el Código o el contrato de alquiler, y del derecho del inquilino de



subsanan el incumplimiento en un plazo de 10 días. El propietario podrá terminar el contrato de alquiler si el inquilino no corrige la infracción dentro del período de aviso de 10 días. {CÓDIGO MUNICIPAL, CAPÍTULO 5-12-130 (b)}

- Si el inquilino no cumple el Código o el contrato de alquiler, el propietario podrá solicitar por escrito que el inquilino cumpla tan pronto como las condiciones lo permitan en caso de emergencia o en un plazo de 14 días. Si el incumplimiento no se corrige en el período especificado, el propietario podrá entrar a la unidad residencial y hacer todo el trabajo que sea necesario. En este caso, el inquilino será responsable de todos los costos de las reparaciones. {CÓDIGO MUNICIPAL, CAPÍTULO 5-12-130 (c)}

*Para obtener más información, revise la Ordenanza RLTO.

PROHIBICIÓN DE CONDUCTA EN REPRESALIA POR PARTE DEL PROPIETARIO {CÓDIGO MUNICIPAL, CAPÍTULO 5-12-150}

Un inquilino tiene derecho a demandar o testificar de buena fe sobre su alquiler ante agencias o funcionarios gubernamentales, la policía, medios de comunicación, grupos de la comunidad, asociaciones de inquilinos o el propietario. Un inquilino tiene derecho a ejercer cualquier derecho o recurso estipulado por ley sin represalias por parte del propietario. Se prohíbe que un propietario tome represalias terminando o amenazando con terminar un alquiler, subiendo el alquiler, cortando los servicios, presentando o amenazando con presentar una demanda de desahucio o negándose a renovar un contrato de alquiler.

Para obtener más información

Visite el sitio web del Departamento de Vivienda (Department of Housing) de la ciudad de Chicago en: chicago.gov/rto. Para obtener una copia de la Ordenanza, visite la Oficina de la Secretaría Municipal (Office of the City Clerk), sala 107, City Hall, 121 North LaSalle Street, Chicago, Illinois, o consúltela en la Biblioteca Municipal de Referencia (Municipal Reference Library), Harold Washington Library, 5.º piso, 400 S. State Street, Chicago, Illinois.

Un mensaje sobre la seguridad en porches:

El porche o la terraza de este edificio debe estar diseñado para una carga no permanente de hasta 100 libras por pie cuadrado y es seguro solo para su uso previsto. Proteja su seguridad. No sobrecargue el porche o la terraza. Si tiene preguntas sobre la seguridad en porches o terrazas, llame al número 3-1-1 que es para situaciones que no son de emergencia de la ciudad de Chicago.