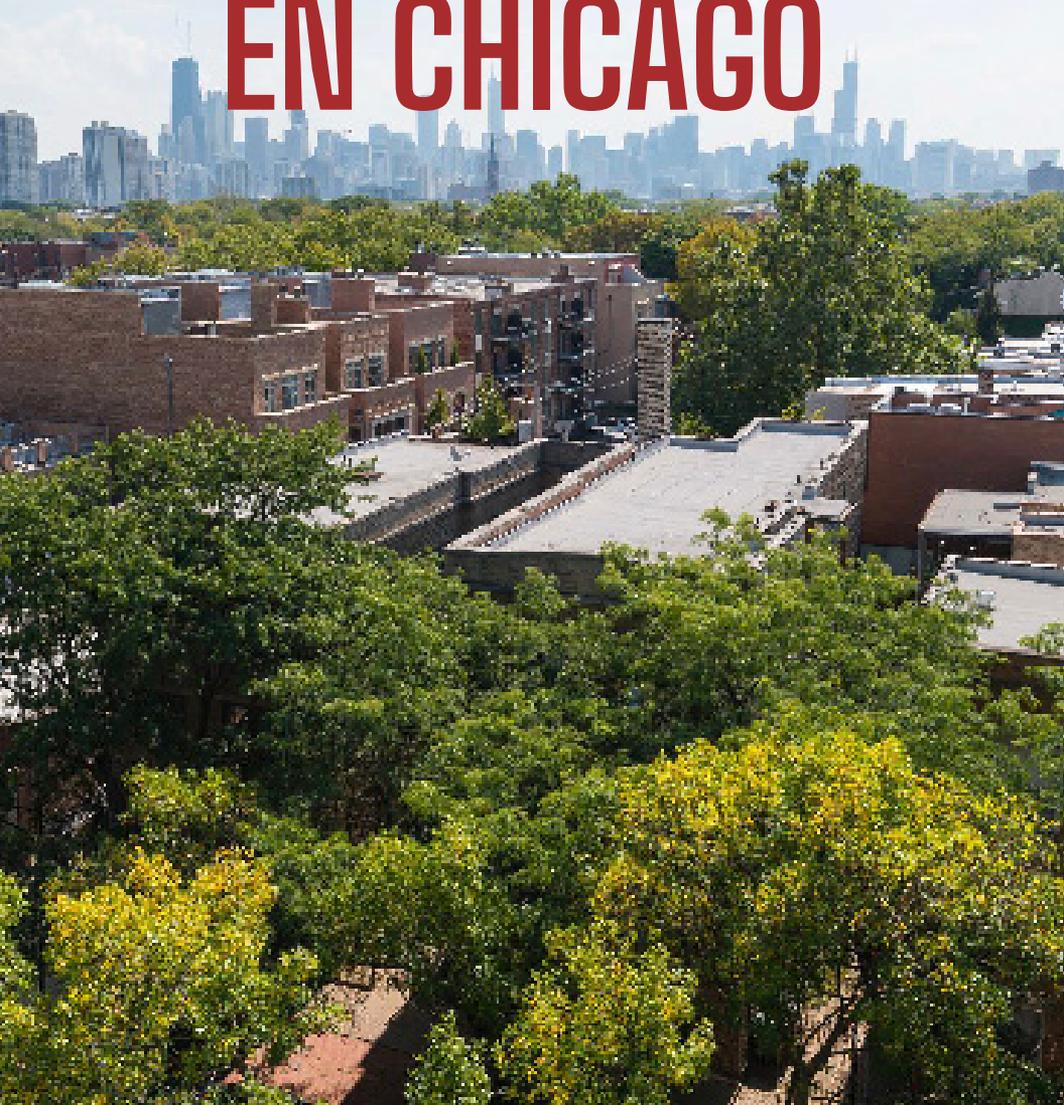


DERECHOS DE ALQUILER EN CHICAGO





Folleto sobre los derechos de alquiler en Chicago

La misión del Departamento de Vivienda (Department of Housing, DOH) es ampliar el acceso y las opciones para los residentes, y proteger su derecho a viviendas de calidad que sean asequibles, seguras y saludables. El folleto sobre los derechos de alquiler es el resultado del Comité Asesor de Chicago (Chicago Advisory Committee) sobre derechos de alquiler, convocado por el DOH y formado por organizaciones de la comunidad que apoyan a los inquilinos y arrendadores de Chicago. Este grupo produjo este folleto para que todos los inquilinos y arrendadores de Chicago conozcan sus derechos y responsabilidades, y amplíen el alcance de la misión del DOH.

ORDENANZA DE AVISO JUSTO

[Chicago.gov/FairNotice](https://chicago.gov/FairNotice)

La Ordenanza de Aviso Justo fue aprobada por el Concejo Municipal de Chicago en julio de 2020 y crea nuevos derechos y responsabilidades para inquilinos y arrendadores para darles a los inquilinos de Chicago más estabilidad en sus casas.

Lo más importante es que la ordenanza aumenta el aviso que el arrendador debe dar para no renovar, rescindir un contrato de arrendamiento o aumentar el alquiler del inquilino. La ordenanza también extiende el tiempo en el que un inquilino puede poner fin a una demanda de desahucio en su contra pagando el alquiler que debe y los cargos por presentación judicial del arrendador.

Si su arrendador decide rescindir su contrato de arrendamiento o aumentar su alquiler, según la ordenanza, los arrendadores deben dar

- 60 días de aviso para rescindir su contrato de arrendamiento si ha vivido en el apartamento durante más de seis meses pero menos de tres años
- 120 días de aviso para rescindir su contrato de arrendamiento si ha vivido en su apartamento por más de tres años

Estas reglas se aplican a todos los inquilinos, ya sea que tengan un contrato de arrendamiento por escrito de un año de duración o un contrato de arrendamiento informal de mes a mes. No aplica si el proceso de desahucio comienza por falta de pago del alquiler u otra infracción del contrato de arrendamiento.

Si el arrendador no da el aviso obligatorio, los inquilinos tienen derecho a permanecer en el apartamento durante el período de aviso obligatorio o pagar el alquiler anterior durante el período de aviso obligatorio.



Ayuda por desahucio

Chicago.gov/Eviction

1. **No haga el desahucio sin que se lo pidan:** si recibe un aviso de desahucio, sepa que solo el sheriff puede hacer un desahucio. Es ilegal que su arrendador intente sacarlo de su casa.
2. **Obtenga ayuda legal:** Cook County Legal Aid para Vivienda y Deudas es un recurso gratuito para ayudar a arrendadores e inquilinos a resolver problemas de vivienda y deudas. Visite cookcountylegalaid.org o llame al 855.956.5763. La ayuda legal para inquilinos está disponible en rentervention.com o envíe un mensaje de texto con la palabra «hi» al 866.773.6837.

¿Qué es un bloqueo del arrendador?

El “bloqueo” ocurre cada vez que un arrendador hace o amenaza con hacer cualquiera de las siguientes acciones con respecto a la casa o apartamento de un inquilino residencial:

- Cambiar o desactivar las cerraduras
- Bloquear cualquier entrada
- Quitar puertas o ventanas
- Cortar o interferir con los servicios públicos, incluyendo calefacción, electricidad, gas, agua fría o caliente, plomería y servicio telefónico.
- Quitar electrodomésticos o accesorios
- Retirar la propiedad personal del inquilino
- Usar o amenazar con violencia contra el inquilino o su propiedad
- Cualquier otro acto que haga la propiedad inaccesible o inhabitable

¿Cómo informo un bloqueo del arrendador?

Los bloqueos son ilegales. Los inquilinos afectados deben llamar al 311 para presentar un reporte policial formal que detalle el incidente del bloqueo del arrendador.



Ordenanza de Propietarios e Inquilinos Residenciales (RLTO)

Chicago.gov/RLTO

¿QUÉ UNIDADES DE ALQUILER ESTÁN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA?

- Unidades de alquiler con contratos de arrendamiento por escrito u orales (incluyendo todas las unidades subsidiadas como CHA, IHDA, Vales de elección de vivienda de la Sección 8, etc.)

EXCEPTO

- Unidades en edificios ocupados por sus propietarios con seis unidades o menos.
- Unidades en hoteles, moteles y pensiones, a menos que el alquiler se pague mensualmente y la unidad esté ocupada por más de 32 días.
- Residencia estudiantil, albergues, viviendas para empleados y propiedades de alquiler no residenciales.
- Cooperativas y condominios ocupados por sus propietarios.

¿CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES GENERALES DEL INQUILINO SEGÚN LA ORDENANZA?

El inquilino, su familia y las visitas deben cumplir todas las obligaciones impuestas específicamente a los inquilinos mediante la disposición del Código municipal, aplicable a las unidades de vivienda, incluyendo la sección 7-28-859:

- Compra e instalación de baterías que funcionen para detectores de humo y monóxido de carbono en el apartamento del inquilino.
- Mantener la unidad segura y limpia.
- Usar todos los equipos e instalaciones de manera razonable.
- No dañar la unidad de manera deliberada ni negligente.
- No molestar a otros residentes.

¿CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR SEGÚN LA ORDENANZA?

- Darle al inquilino un aviso por escrito del nombre, dirección y teléfono del propietario o administrador.
- En el plazo de siete (7) días de haber recibido la notificación de una demanda de ejecución hipotecaria, el propietario o arrendador de las instalaciones que sea objeto de la demanda de ejecución hipotecaria deberá revelar, por escrito, a todos los inquilinos del local que se presentó una acción de ejecución hipotecaria. El propietario o arrendador también deberá informar por escrito sobre una demanda de ejecución hipotecaria antes de que el inquilino firme un contrato de arrendamiento.

- Dar aviso a los inquilinos nuevos o que renovarán contrato sobre
 - 1) Citaciones según el código emitidas por la ciudad en los 12 meses anteriores;
 - 2) Acciones pendientes ante el Tribunal de vivienda o audiencia administrativa;
 - 3) Cortes de los servicios de agua, electricidad o gas del edificio durante toda su ocupación.
- Mantener la propiedad en cumplimiento de todas las disposiciones aplicables del Código municipal.
- No exigir que un inquilino renueve un contrato más de 90 días antes de que finalice el contrato existente.
- Si el contrato de alquiler no se renovará, o si se aumentará la tarifa de alquiler, dar inquilino al menos 30 días si el inquilino ha ocupado el apartamento por hasta seis meses; 60 días si el inquilino ha ocupado el apartamento por más de seis meses y hasta tres años; y 120 días si el inquilino ha ocupado el apartamento por más de tres años.
- No exigir el cumplimiento de las disposiciones de arrendamiento prohibidas.
- Información sobre chinches. Para cualquier contrato de alquiler para una unidad de vivienda celebrado o renovado después de la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza modificatoria de 2013, antes de celebrar o renovar dicho acuerdo, el arrendador o cualquier persona autorizada para celebrar dicho acuerdo en su nombre deberá dar a dicho inquilino el folleto informativo sobre prevención y tratamiento de chinches preparado por el Departamento de Salud (Department of Health) según la sección 7-28-860.



DERECHO DE ACCESO DEL ARRENDADOR

- Un inquilino deberá permitir un acceso razonable al arrendador después de recibir un aviso de dos días por correo, teléfono, aviso por escrito u otro medio diseñado de buena fe para dar aviso.
- Se puede dar un aviso general a todos los inquilinos afectados si los trabajos de reparación en áreas comunes u otras unidades pueden necesitar dicho acceso.
- En caso de emergencia o cuando haya reparaciones en otro lugar para las que sea necesario el acceso inesperado, el arrendador debe dar aviso en el plazo de dos días después del ingreso.

DEPÓSITOS DE SEGURIDAD Y ALQUILER PREPAGADO

- El arrendador debe entregarle al inquilino un recibo por el depósito de seguridad, que incluya el nombre del propietario, la fecha en que se recibió y una descripción de la unidad de vivienda. El recibo debe estar firmado por la persona que acepta el depósito de seguridad.
- Sin embargo, el arrendador puede dar un recibo electrónico si el depósito de seguridad se paga mediante una transferencia electrónica de fondos. El recibo electrónico debe describir la unidad de vivienda, indicar la cantidad y fecha del depósito y tener firma electrónica o digital.
- Sin embargo, el arrendador puede aceptar el pago del primer mes de alquiler y el depósito de seguridad en un cheque o una transferencia electrónica de fondos y depositar dicho alquiler y depósito de seguridad en una cuenta si el arrendador, en el plazo de 5 días de dicha aceptación, transfiere el depósito de seguridad a una cuenta por separado.
- Un arrendador debe mantener todos los depósitos de seguridad en una cuenta que devengue intereses asegurada a nivel federal en una institución financiera situada en Illinois. Los depósitos de seguridad y los intereses no se mezclarán con los activos del arrendador.
- El contrato de alquiler por escrito debe especificar la institución financiera donde se depositará el depósito de seguridad. Si no existe un contrato de alquiler por escrito, el arrendador debe, por escrito, dar dicha información al inquilino en el plazo de 14 días después de la recepción del depósito de seguridad. Si el depósito de seguridad se transfiere a otra institución financiera, el arrendador debe informar al inquilino en el plazo de 14 días después de la transferencia del nombre y dirección de la nueva institución financiera.
- Un arrendador debe pagar intereses anualmente sobre los depósitos de seguridad y el alquiler pagado por adelantado por más de seis meses.
- La tasa de interés que un arrendador debe pagar la establece cada año el contralor de la ciudad.



- Antes de que los gastos por daños puedan deducirse del depósito de seguridad, el arrendador debe dar al inquilino una declaración detallada de los daños en el plazo de 30 días después de la fecha en que el inquilino desocupe la unidad de vivienda.
- El arrendador debe devolver todos los depósitos de seguridad y los intereses obligatorios, si los hubiera, menos el alquiler no pagado y los gastos por daños, en el plazo de 45 días después de la fecha en que el inquilino desocupe la unidad.
- En caso de incendio, el arrendador debe devolver todo el depósito de seguridad y los intereses obligatorios, si los hubiera, menos el alquiler no pagado y los gastos por los daños, en el plazo de siete días después de la fecha en que el inquilino da aviso de la terminación del contrato de alquiler.
- En caso de una venta o cualquier otra disposición de bienes inmuebles residenciales por el arrendador, el arrendador sucesor es responsable ante el inquilino de cualquier depósito de seguridad o alquiler pagado por adelantado al arrendador original. El arrendador sucesor debe informar al inquilino, por escrito, en el plazo de 14 días después de la disposición, que el depósito o el alquiler pagado se le transfirió por adelantado al arrendador sucesor. El arrendador sigue siendo responsable del depósito o del alquiler pagado por adelantado hasta que el arrendador original transfiera el depósito o el alquiler pagado por adelantado al arrendador sucesor e informe adecuadamente dicha transferencia al inquilino.
- Sujeto a corregir una cantidad deficiente de interés pagado a un inquilino sobre un depósito de seguridad, el inquilino recibirá la indemnización equivalente a dos veces el depósito de seguridad más intereses si el arrendador no cumple los requisitos específicos del depósito de seguridad.

Ordenanza sobre el sistema de calefacción

Chicago.gov/Heat

¿Cuándo se necesita calefacción?

La Ordenanza sobre calefacción se aplica desde el 15 de septiembre hasta el 1 de junio. A este período se le suele llamar “temporada de calefacción”.

La Ordenanza sobre calefacción no impide que un edificio desconecte el equipo de calefacción u opere el equipo de enfriamiento (aire acondicionado) durante la temporada de calefacción, siempre que se mantengan las temperaturas interiores necesarias.

¿Dónde se necesita la calefacción?

La Ordenanza sobre calefacción exige calefacción en todos los espacios habitables, cuartos de baño, baños en las casas, apartamentos, habitaciones de hotel y espacios de trabajo interiores.

¿Cuánta calefacción?

Los requisitos de calefacción varían según el tipo de edificio y sistema de calefacción, pero todos necesitan que la temperatura sea de al menos 68 °F de 8:30 a. m. a 10:30 p. m. y al menos 66 °F de 10:30 p. m. a 8:30 a. m.

¿Cómo suministrar la calefacción?

La Ordenanza sobre calefacción especifica las fuentes de calor que no se pueden usar para cumplir los requisitos mínimos de calefacción. Se trata de aparatos de cocina, equipos de calentamiento de agua para la casa y calentadores portátiles.

En todos los casos, es responsabilidad del arrendador (propietario) del edificio mantener el equipo de calefacción en buen estado de funcionamiento.

¿Se permiten calentadores portátiles?

Los calentadores portátiles no se pueden usar para cumplir los requisitos de temperatura mínima de la Ordenanza sobre calefacción.

¿Qué pasa si el equipo de calefacción se arruina repentinamente?

Si usted es el inquilino: informe a su arrendador inmediatamente si el equipo de calefacción no funciona correctamente o falla. Es de interés tanto para usted como para él que la calefacción se restablezca rápidamente.

Si usted es el arrendador: comuníquese clara y frecuentemente con sus inquilinos sobre lo que está haciendo para restaurar la calefacción. Es posible que quiera dar calentadores eléctricos portátiles, un crédito de alquiler (para el uso de electricidad) o adaptaciones alternativas. El juez o el representante de audiencias pueden considerar la comunicación con los inquilinos y las medidas que tomó para mitigar los daños hasta que se reparó el equipo de calefacción para determinar la cantidad de la multa si lo citan por violar la Ordenanza sobre calefacción.



Ordenanza sobre el sistema de enfriamiento

[Chicago.gov/cooling](https://chicago.gov/cooling)

En los días en que el índice de calor de Chicago supera los 80 °F, ciertos edificios residenciales deben dar aire acondicionado en todos los apartamentos o tener un área de reunión común interior con aire acondicionado conocida como centro de enfriamiento.

¿Qué edificios deben tener aire acondicionado o un centro de enfriamiento?

- Edificios que funcionan como “viviendas para personas mayores” según la Ley Federal de Vivienda Justa
- Edificios con 100 o más apartamentos
- Edificios de más de 80 pies de altura

Si en su casa hace un calor peligroso, marque el 3-1-1:

- Para buscar la ubicación del centro de enfriamiento de la ciudad más cercano
- Para pedir un cheque de bienestar para adultos mayores
- Para reportar una infracción de los requisitos de enfriamiento

Clases protegidas y discriminación en la vivienda

Si cree que fue víctima de discriminación en materia de vivienda, no lo ignore; repórtelo a CCHR al 312-744-5879 o cchr@cityofchicago.org

Es ilegal discriminar en la vivienda basándose en estas clases protegidas:

| | | |
|--------------------|-------------------|-------------------------|
| Raza | Estado civil | Sexo |
| Ascendencia | Situación militar | Identidad de género |
| Religión | Color | Situación de los padres |
| Edad (mayor de 40) | País de origen | Fuente de ingreso |
| Orientación sexual | Discapacidad | |

Los actos prohibidos incluyen:

- Negativa a vender o alquilar
- Exigir términos o condiciones diferentes en el alquiler, como depósitos de seguridad más altos, avales o requisitos de ingresos más altos
- Negarse a hacer reparaciones a la unidad de alquiler
- Desahuciar a un inquilino por motivos discriminatorios
- Acoso sexual a un inquilino por un propietario de la vivienda o sus agentes

Números útiles para inquilinos y arrendadores

- Línea directa de derechos de alquiler del DOH 312-742-RENT (312-742-7368)
- Línea directa de Metropolitan Tenants Organization abierta de lunes a viernes de 1:00 p. m. a 5:00 p. m. 773-292-4988
- Cook County Legal Aid para vivienda y deudas 855-956-5763
- Conexiones de recursos de la ciudad y el condado de Cook al 211

Comuníquese con el Departamento de Salud

Correo electrónico: DOH@CityofChicago.org

Teléfono: 312-744-3653

Twitter: @ChicagoDOH

Facebook: /ChicagoDOH

LinkedIn: /ChicagoDOH

