

Al bordo del Lago Michigan, la Ciudad de Evanston es una comunidad que les abre sus puertas a todos. ¡Ya sea que usted viva en una de los clásicos edificios con patio, un moderno edificio alto, un tradicional edificio de dos unidades, o una casa familiar, Evanston es una comunidad donde todos son bienvenidos!

La Ciudad de Evanston está comprometida a proteger los derechos de todas las personas que alquilan una vivienda, y que constituyen quienes viven en la mitad de las viviendas existentes. La Ordenanza Municipal de Evanston para Renteros e Inquilinos (RLTO por sus siglas en inglés) proporciona importante protección que beneficia tanto a los inquilinos como a los caseros y es importante entender como estos derechos y responsabilidades de inquilinos y caseros le afectan.

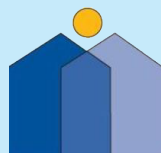
Los caseros están obligados a proporcionar copias de las regulaciones a todos los inquilinos antes de que firmen o renueven un contrato de renta, y le insistimos que lea la ley cuidadosamente, así como su contrato de alquiler. Este folleto no es un documento legal ni un sustituto de la ley, pero en él le presentamos algunos de los derechos y responsabilidades más importantes de los inquilinos y renteros en Evanston.

Lo que un casero no puede hacer

- *Impedirle la entrada a su casa.* Si esto ocurre, llame al 911 inmediatamente.
- *Subir la renta durante el término del contrato de alquiler.*
- *Amenazar con cortar servicios, subir la renta, o desalojar a un inquilino debido a que él o ella se queje* con los administradores o a cualquier agencia de gobierno por algún problema que afecte su salud o su seguridad.
- *Cambiar las cerraduras, cortar los servicios, o sacar los objetos de los inquilinos* para hacer que se vayan.
- *Cobrar un depósito de renta adicional por un animal de asistencia* (como un perro guía), ya que no califica como una mascota.

Lo que no puede hacer su contrato de alquiler

- *Un contrato de alquiler no puede obligar a los inquilinos a que renuncien a sus derechos a vivir en una vivienda habitable,* a que se les regrese su depósito, y/o a que se les paguen los intereses por el depósito de renta.
- *Un contrato de alquiler no puede obligar a los inquilinos a que le paguen al casero cualquier costo legal o de abogados,* o limitar la cantidad que un rentero tiene que pagar si da por terminado el contrato de alquiler.



Puede obtener más información en el sitio www.interfaithhousingcenter.org. El Centro de Vivienda Interreligioso es una organización sin fines de lucro dedicado a promover la vivienda justa y accesible. Fundado en 1972, el Centro fomenta la justicia en la vivienda promoviendo comunidades abiertas y diversas, donde todos sean bienvenidos en todos los suburbios del norte de Chicago.

¿Donde puedo obtener ayuda y más información?

La ordenanza municipal de Evanston para caseros e Inquilinos y los intereses anuales de los depósitos de renta están disponibles en el la pagina de Web de la Ciudad de Evanston, www.cityofevanston.org/government/city-code/landlord-tenant-ordinance/. Si usted tiene cualquier otra pregunta sobre la ley de renteros o inquilinos, o un problema en particular, puede llamar a alguno de los siguientes números:

- Para emergencias de calefacción después de horas de oficina y en los fines de semana, comuníquese con la policía al número que no es para emergencias (847) 866-5000 y pregunte por el inspector de estándares para propiedades o pida que le den un mensaje.
- Para problemas en el edificio que no sean emergencias, llame a la División de la Ciudad de estándares para propiedades al (847) 866-2927 de 8 a.m. a 5 p.m., de lunes a viernes.
- Para ayuda legal, para solicitar un abogado privado, o para que se le dé una consideración por ingresos o por edad, comuníquese con la Fundación de Asistencia Legal del Condado de Cook al (312) 341-1070.
- Para otros problemas de vivienda, comuníquese con Interfaith Housing Center o Centro de Vivienda Interreligioso, el cual, sin costo alguno, le informará de sus derechos y opciones, les ayudará a usted y a sus vecinos a resolver disputas de vivienda, y le proporcionará referencias.



Bienvenido a Evanston, Illinois

Derechos y responsabilidades de los inquilinos y los caseros

“La fortaleza de una nación yace en los hogares de su gente.”

— Abraham Lincoln



City of
Evanston™

Responsabilidades y derechos de los inquilinos

- *Pagar su renta a tiempo cada mes.* Los renteros pueden cobrar una multa por pagar tarde si el pago no se hace cuando corresponde.
- *No maltratar ni sacar nada del departamento* o de las áreas comunes.
- *No permitir que se junte la basura,* y tirar la basura respetando las reglas del casero.
- *Usar las instalaciones, las tuberías y el drenaje, y las instalaciones eléctricas sólo como corresponde.* (Por ejemplo, nunca usar el horno como fuente de calor, y no saturar los enchufes de corriente eléctrica.)
- *Usted puede deshacer su contrato si su casero no le proporciona calefacción, agua potable, agua caliente, electricidad, gas, o drenaje* y los servicios no son restablecidos en un plazo no mayor a siete días de una notificación por escrito
- *Usted puede hacer pequeñas reparaciones y deducir el costo de su renta si* el rentero no le resuelve los pequeños problemas dentro de un plazo no mayor de catorce días de haberle notificado por escrito.
- *Permitir que el rentero entre a su unidad a inspeccionarla o a hacer reparaciones pequeñas,* siempre y cuando le haya notificado dos días antes.
- *Usted tiene el derecho de organizarse con sus vecinos* si los problemas le afectan a todo el edificio.
- *Seguir todas las reglas de la comunidad,* incluyendo las regulaciones sobre el estacionamiento, las mascotas, el ruido, etc.
- *No cometer actividades ilegales en las instalaciones* ya que eso permite que el casero dé por terminado su contrato.
- *Avisarle a su casero* si va a estar fuera más de unas cuantas semanas.
- *Mantener una copia de su contrato,* así como todos los recibos, cheques cancelados de renta y copias de cualquier carta que haya enviado o recibido de su casero.
- *Saber que si recibe una notificación de desalojo por no pagar la renta, sólo tiene diez días para pagar* antes de que su rentero presente una citación judicial de desalojo en la corte.
- *Si recibe una citación judicial de desalojo, comuníquese con un abogado o llame al Interfaith Housing Center (Centro de Vivienda Interreligioso).* Es importante saber que las víctimas de violencia doméstica tienen protecciones especiales.

Derechos y responsabilidades de los caseros

- *Tratar a todos los actuales y posibles inquilinos de manera justa* sin contemplaciones por raza, color, nacionalidad, religión, sexo, discapacidad, presencia de niños, edad, o cualquier otra característica protegida por las leyes de justicia en la vivienda
- *Dar a todos los inquilinos por escrito una copia del nombre, dirección y número de atención las 24 horas* de la persona que maneja la propiedad .
- *Informarle a los inquilinos todas las reglas de la comunidad* antes de que firmen el contrato de renta.
- *Asegurarse de que la unidad cumpla con los estándares* de salud y seguridad.
- *Informar de cualquier violación del código de plomo, radón o cualquier otro código* determinado por la Ciudad de Evanston.
- *Proporcionar agua caliente y fría.*
- *Proporcionar calefacción adecuada.* Entre el 15 de septiembre y el 1° de junio, la temperatura debe ser no menor de
63°F de 10 p.m. a 6 a.m.
65°F de 6 a 8 a.m.
68°F de 8 a.m. a 10 p.m.
- *Mantener en buen funcionamiento el sistema eléctrico, las tuberías, el drenaje, la calefacción, la ventilación y el aire acondicionado.* Hacer reparaciones cuando sea necesario para mantener todas las unidades y áreas comunes seguras y habitables.
- *Notificar con dos días de anticipación* antes de entrar a la unidad del inquilino, excepto en caso de emergencia.
- *No cobrar un depósito de renta equivalente a más de una vez y media (1 ½) la renta mensual.*
- *Pagar a los inquilinos intereses sobre sus depósitos de renta* cada año antes de que pasen 30 días de expiración del contrato de alquiler. (La tasa de interés es establecida por la Ciudad de Evanston cada año).
- *Regresar el depósito de renta completo a no más de 21 días de que el inquilino se haya mudado.* Cualquier deducción que se haga por limpieza o reparaciones (fuera del desgaste por uso normal) debe listarse por escrito. El no cumplir esta regla puede resultar en daños a favor del inquilino de hasta el costo de dos meses de renta.
- *Expedir una notificación por escrito a los inquilinos para que paguen la renta a un plazo de 10 días después de la fecha vencimiento.* Si no cumplen con esto podrán ser desalojados. Si el inquilino viola el contrato de alquiler de cualquier otra manera, puede expedir una notificación de 30 días para que se corrija el problema o se proceda al desalojo.
- *Permitir que los inquilinos vivan en sus departamentos en paz* y sin ser acosados.

