

CBLA NEWS

Enero 2005

Boletín Bilingüe de la CBLA-Spanish Coalition For Housing

Volume 1, Issue 1

POR FIN! UNA ASOCIACION BILINGUE PARA PROPIETARIOS!

¡TRES CENTROS NUEVOS PARA AYUDAR A PROPIETARIOS!

¿Por que una Asociación Bilingue, se pregunta usted? La respuesta es que sinnumero de propietarios estan enfrentadando dificultades en tener acceso a informacion and recursos que necesitan para la buena administración y mantenimiento de sus propiedades. Varios propietarios sufren de gastos y conflictos con sus inquilinos inútilmente. Las barreras se complican más para los propietarios que no hablan Ingles. A causa de esto hemos decidido formar una asociación para proveer asistencia ha propietarios cuales desean ser dueños informados y responsables. La Spanish Coalition for Housing ha desarrollado tres Centros de Recurso de la Asociación de Propietarios de Chicago (CBLA, siglas en Ingles), el primer local en el 4035 W. North Ave., el segundo en la comunidad de Pilsen, el 1132 W. 18th St., y en el Suroriente, en el 9117 S. Brandon St. Los Centros les ofrecen una

variedad de servicios para asistir a los propietarios con cuestiones de alquiler, obligaciones legales, contratos de arrendamiento, codigo de leyes sobre vivienda justa, mercado-tecnica, subsidios de renta, codigos de edificios mantenimiento de propiedad, mejoramientos y entrenamientos de tipo amplia y extensiva.



**SCH Centro de Recursos
9117 S. Brandon Ave.**

Los seminarios mensuales de la Asociación sirven para educar los propietarios and reclutar nuevos socios. Nuestro plan es continuar con los seminarios mensuales en las areas del Norte, Sur y Suroriente para hacerlos accesible ha propietarios por

INTERES Y MIEMBRESIA ESTA CRECIENDO !

toda la ciudad.

En uno de los seminarios recientes el orador invitado hablo del proceso de evicción. Los presentes escucharon comentarios informativos y de ayuda a los propietarios. Despues de la presentación surgieron preguntas y comentarios sobre el proceso de evicción. Los dueños expresaron su frustración sobre en tiempo extensivo y los gastos necesarios para desahuciar un inquilino problematico. El orador y los arrendadores con experiencia nos hablaron de unas recomendaciones excelentes.

Esa noche el seminario contaba con la presencia de un abogado para la discusión de la Ordenanza Residencial de Chicago entre Propietario y Inquilino. El debate fue muy candido y abierto y aaveses algo controversial. Esta discusión representa los



●CBLA/SCH Centro de Recursos 4035 W. North ●

PROGRAMAS & SERVICIOS de CBLA

La Coalición Hispana de Vivienda propone ha reclutar propietarios y crear miembrecia para el desarrollo de una asociación que podra proveer asistencia para propietarios de ingresos bajos-a-modestos. Como un socio del CBLA, usted recibirá;

Educación para Proprietarios;

- * **Recibir el boletín “CBLA NEWS”.**
- * **Entrada a cualquier seminario/talleres de CBLA tal como;**
 - *Como proceder con el desalojo de el inquilino que no cumple con las disposiciones de su contrato de alquiler.*
 - *Cuales son los nuevos reglamentos de impuestos sobre la compra/venta de propiedad,*
 - *¿Como se puede ahorrar dinero con la remodelacion de mi edificio?,*
 - *¿Como se puede evitar un caso legal largo y gastoso?*
 - *¿Cuando es tiempo de refinanciar mi hipoteca?*
- * **Acceso ha información sobre recursos y programas publicos y privados.**
- * **Invitaciones ha participar en reuniones y organizados por durante el año.**

continua en pagina 3

temas y consideraciones que los propietarios tienen que enfrentar.

“Mas vale prevenir que lamentar” fue la sugerencia mayor.

Algunos informes oportunos:

- Como establecer criterios selección. (verifique las fuentes de ingresos, obtenga referencias, pida un contrato, etc.)
- Conozca sus derechos y el proceso legal.
- Tener buena comunicación y una amista de negocio con su inquilino.

“Cuentas claras, amistades largas”.

Igualmente, la CBLA provee asistencia con el amontonamiento de valuosos recursos para la ayuda a dueños tener acceso a programas y en el mantenimiento de sus propiedades. El CBLA trabaja para que los dueños sean bien informados y responsables. En cambio, los socios de CBLA exigen y merecen inquilinos que estan bien informados y que sean responsables.

Por lo tanto, la CBLA News presentara un articulo en cada publicacion para motivar a nuestros socios en tomar seriamente el consejo que

“es mejor prevenir que lamentar”.

Les suplicamos, si es que no lo han hecho todavia, hacerse socios y pagar su cuota anual y comenzar a gozar los beneficios de ser socio de CBLA.



BUENOS DUENOS TIENEN MENOS PROBLEMAS

Por lo tanto, es verdad que se toma esfuerzo para encontrar buenos inquilinos, pero no es imposible. Hay muchas familias trabajadoras y honestas que necesitan viviendas limpias, seguras y de costo moderado, que usted, el buen propietario tiene disponible.

Part I. Como Conseguir Buenos Inquilinos

Poner en anuncio lo mas que pueda, Desde un sencillo cartel “ Se Alquila” en su ventana y pasando la voz, hasta anuncios en lavanderias, supermercados, centros comunitarios, en boletines de iglesias, periodicos comunitarios, etc.

No importa la forma en que usted busque sus inquilinos. Lo importante es saber que existen leyes federales, estatales, y a veces locales, que le prohíben discriminar contra determinados grupos cuando estan escogiendo inquilinos. La Ley de Igualdad de Trato en la Vivienda (Fair Housing Act), que prohíbe a los arrendatarios discriminar contra posibles inquilinos por causa de su raza, color, sexo, origen nacional, estado familiar, discapacidad o religion. Hay que ser conciente de las Leyes de Trato de Igualdad, asegurese que su busqueda no es contrario a estas leyes.

Sus anuncios no deben de discriminar indicando una “preferencias,

limitación, o discriminación”. Por ejemplo, no pueden anunciar que no les alquila a inquilinos con niños, o que prefiere una pareja mayor de edad. No pueden discriminar por que son Muslamos, Catolicos, Judeos o cualquier otra religion.

Una manera de demostrar imparcialidad cuando selecciona inquilinos, es seguir los mismos procedimientos con todos los que se interesan en sus unidades que están desocupados. Otra manera de mostrar que usted trata igual a todos los solicitantes, es utilizar una solicitud uniforme. La información básica que debe incluir en la solicitud sería:

- La dirección y numero de teléfono del posible inquilino;
- El tiempo que el solicitante ha vivido en su dirección actual;
- El nombre o nombres y números de teléfono del arrendador actual y los anteriores;
- La dirección y número de teléfono del empleador del solicitante;
- El ingreso actual del solicitante y, si es preciso, otras fuentes de fondos; y
- Referencias personales y de credito.
- Nombres de todos los miembros de la familia que van a vivir en la unidad.



**CBLA/SCH Centro de Recursos
1132 W. 18th ST.**

Al final de la solicitud también debe pedir que cada solicitante exprese su autorización para contactar a las personas que dio de referencia con el objeto de verificar la información proporcionada. Algunos empleadores u otras fuentes de referencia no verificarán información si usted no tiene esa autorización por escrito.

Generalmente, las tres cosas más importantes que necesita buscar cuando escoge un inquilino son:

- La disposición y capacidad del inquilino para efectuar los pagos de alquileres a tiempo todos los meses;
- La disposición y capacidad del inquilino para aceptar las condiciones del contrato de arrendamiento u otro acuerdo que usted les pida firmar, y
- Su expectativa razonable de que el inquilino no piensa dedicarse a actividades ilícitas en su propiedad.

Para hacer estas decisiones necesita información verdadera y actual. Recuerde que usted es un propietario, y el alquilar es su negocio. Para tener éxito, no importa cuánto le guste un posible inquilino, debe cerciorarse que podrá pagar el alquiler. No debe de aceptar un inquilino sin primer tomar ciertos pasos basicos en escoger un inquilino.

Paso 1. Verifique las fuentes de ingreso del solicitante.

Paso 2. Considere la relación entre el ingreso y las deudas.

Paso 3. Verifique el credito del so-

licitante.

Paso 4. Obtenga referencias.

Paso 5. Entrevista brevemente al solicitante.

Si necesita asistencia con los estos cinco pasos, puede llamar al la Asociación. Como socio del CBLA siempre recibirá mas de lo que invertio con su cuota anual.

CBLA PROGRAMAS Y SERVICIOS

De la pagina 2

- * **Desarrollo de Liderazgo con su participación activa en la Asociación.**

Recursos para Proprietarios;

- * **Aprenda como escoger inquilinos para sus propiedades.**
- * **Verificación de Credito a un precio reducido para sus inquilinos posibles.**
- * **Asistencia con contratos de arrendamiento.**
- * **Relaciones con Inquilinos - servicios de intervención para evitar un juicio gastoso.**
- * **Libreria de Recursos en grabado y video.**
- * **Descuentos para socios en servicios tal como:**
 - Reparaciones de hogar profesionales,
 - Agentes de seguransas,
 - Asistencia legal y contadores profesionales.
 - Mueblerias y otros productos de hogar.

continued on page 4

CBLA PROGRAMAS & SERVICIOS

Entrenamiento para Propietarios

- Acceso a una consulta personal con un especialista de la Coalición Hispana de Vivienda.
- * Entrenamiento sobre códigos de edificios, violaciones, etc.
- * Cursos sobre la Ordenanza Residencial entre Inquilino y Propietario en Chicago.
- * Referencias para consulta legales o para asuntos de impuestos de propiedad.

Aparte de todos estos servicios que ofrecemos a los socios, hay el sentir de poder que pueda tener y el apoyo de números con otros propietarios como usted.



**CBLA Centro de Recursos
9117 S. Brandon Ave.**

LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS BILINGUES CALENDARIO DE EVENTOS PARA 2005

ENERO:

Feria de Servicios Financieros:
Prestamos de remodelación, refinanciar,
inversiones nuevos, etc.
Miércoles, Enero 26, 2005
CHAC, Inc, 1000 S. Wabash Ave.
5:00 – 8:00 pm

Febrero:

Propietarios, Reciba asistencia con la
preparación de sus impuestos de ingresos
anuales. Asegurese que utiliza todos sus
deducciones legales.
Jueves, Febrero 10, 2005
Association House of Chicago
1116 N. Kedzie, 6 – 8 pm

Marzo:

Seminario: Propietarios y los CAPS locales,
Como reaccionar sobre actividades criminales
en su propiedad.
Miércoles, Marzo 16, 2005
Lugar – Sera Anunciado

Abril:

Seminario: La Ordenanza Residencial entre
Propietarios y Inquilinos, Contratos de
Arrendamiento. Leyes de Trato Justo en
viviendas.
Jueves, Abril 14, 2005
Spanish Coalition for Housing
1132 W. 18th St. 6 – 8 pm

MAYO:

Seminario: Prestamos de bajo costo,
refinanciar, remodelación y/o reparación.
Jueves, Mayo 19, 2005
Spanish Coalition for Housing
9117 S. Brandon Ave. 6 – 8pm

JUNIO:

Seminario: Relaciones Inquilinos. Desalojos, y
procesos de intervención.
Jueves, Junio 16, 2005
Spanish Coalition for Housing
4035 W. North Ave. 6 – 8pm

JULIO:

Seminario: Códigos de Edificios y como evitar
violaciones y pagar cuotas.
Jueves, Julio 14, 2005
Spanish Coalition for Housing
1132 W. 18th St. 6 – 8 pm

AUGUSTO:

Seminario: El Peligro de Plomo y su Limpieza
Como ser Dueños responsable
Jueves, Agosto 18, 2005
Spanish Coalition for Housing
4035 W. North Ave. 6 – 8 pm

Septiembre:

Feria de Alquiler Bien: Expertos & recursos
para Propietarios y Inquilinos.
Sábado, Septiembre 24, 2005
Malcom X College 9 am – 3pm

Octubre:

SEMINARIO: Prepararse para el invierno.
Insulación, limpieza de su calentador,
programas de resistente a la intemperie.
Jueves, Octubre 13, 2005
Spanish Coalition for Housing
9117 S. Brandon Ave. 6 – 8pm

Noviembre:

Seminario: Protegiendo Sus Bienes,
Asegurarse que tienen el seguro adecuado.
Jueves, Noviembre 17, 2005
Association House of Chicago
1116 N. Kedzie Ave. 6 – 8 pm

Diciembre:

Celebración; Fiesta de Navidad para
Propietarios de CBLA y sus inquilinos.
Jueves, Diciembre 15, 2005
Spanish Coalition for Housing
1132 W. 18th Street, 5 – 8pm

Adicional a lo declarado:

- ❖ Invitados con destrezas profesionales sobre temas de el seminario.
- ❖ Consultas personal seran ofrecidas cuando necesario.

Los Lunes por la noche seran disponibles para socios de CBLA para recibir servicios de los Centros de Recursos. Adicionalmente, los socios podran reunirse para cambiar informacion, entrenamientos, discutir temas de interes, escuchar consejos de otros propietarios.

- Dos ferias de viviendas informativos se realizarian.
- Un boletin con articulos con temas de interes, eventos y otra informacion de importancia a Propietarios.
- Una base de datos sobre proveedores de servicios necesarios para propietarios.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS DE PROPIETARIOS

Preguntas:

“Yo soy un dueño y vivo en un edificio con tres unidades y también soy dueño y alquilo una residencia familiar. Mi pregunta es, ¿Es mi deber pagar interés sobre los depósitos de seguridad a mis inquilinos, y cuánto es el monto? “

Socio de CBLA

Respuesta:

La respuesta a la primera pregunta es **NO**, Usted no tiene que pagar interés a los inquilinos en el edificio de tres unidades, Sin embargo, usted **SI** tiene que pagar interés sobre el depósito de seguridad por la residencia de alquiler familiar. El reglamento o mandato es que todas las unidades con contratos escritos o verbales (incluyendo todo tipo de unidades con subsidio como de CHA, IHDA, Vales de Sección 8, etc.). Excepto para unidades en edificios con seis o menos unidades ocupadas por los dueños. Por esta razón, el edificio de tres unidades **NO** corresponde bajo la Ordenanza Residencial entre Propietarios y Inquilinos en Chicago (CRLTO, siglas en Inglés) por el hecho que el dueño vive en el edificio mencionado. La unidad familiar **SI** corresponde bajo la Ordenanza Residencial entre Propietarios y Inquilinos de Chicago y por lo tanto **SI** tiene que pagar interés sobre el depósito de seguridad.

Ahora, cuánto es el monto? La Oficina del “City Comptroller” imprime un horario de la tasa de interés sobre depósitos de seguridad.

Tazas de Interés sobre Depósitos de Seguridad

Taza Corriente- Enero 1, 2004 hasta Diciembre 31, 2004	0.42%
Enero 1, 2003 hasta Diciembre 31, 2003:	0.52%
Enero 1, 2002 hasta Diciembre 31, 2002:	0.83%
Enero 1, 2001 hasta Diciembre 31, 2001:	3.10%
Enero 1, 2000 hasta Diciembre 31, 2000:	2.71%
Enero 1, 1999 hasta Diciembre 31, 1999:	2.63%
Enero 1, 1998 hasta Diciembre 31, 1998:	3.38%
Julio 1, 1997 hasta Diciembre 31, 1997:	3.42%
Anterior de Julio 1, 1997:	5.00%

Si usted necesita ayuda con la calculación para determinar el monto que debe pagar su inquilino, usted puede llamar y pedir asistencia a un representante de CBLA para que pueda determinar el monto adecuado. Esto es un ejemplo de la asistencia y el servicio que el CBLA provee a sus socios. Si todavía no es socio, llame a William al (773) 292-5784 o escriba la forma en la última página y envíarla.

SPANISH COALITION FOR HOUSING

4035 W. NORTH AVE.

CHICAGO IL 60639

The
Mailing
Address
Goes
Here

“LOS PROPIETARIOS RESPONSABLES Y INFORMADOS

CONSIGUEN Y SOSTIENEN BUENAS RELACIONES CON

INQUILINOS RESPONSABLES Y INFORMADOS”

Socio de CBLA

Escriba en su forma de Membrecia/Info.

Nombre _____

Direccion _____

Cuidad _____

Estado/ _____

ZIP/Codigo Postal _____

Cuota: \$25.00 cuota de socio por año, 2 unidades

\$50.00 “ “ “ 3+ unidades

ENVIE A:

SPANISH COALITION
FOR HOUSING

4035 W. NORTH AVE.

CHICAGO IL 60639

tel. (773) 276-7633

fax (773) 276-2105

LA ASOCIACION
BILINGUE DE
PROPIETARIOS
DE CHICAGO

El CBLA es una
asociación formada para proveer
asistencia a personas caules fines
es ser dueños de hogares y
propietarios responsable.

La Coalición Hispana de
Vivienda tiene tres Centros de
Recursos de CBLA, uno en la
parte del norte, 4035 W. North
Ave. y otro en la parte del oeste
cercano en 1132 W. 18th Street.

El tercer centro en el suroriente

9117 S. Brandon Ave. Los
Centros facilitan una variedad
de servicios para asistir a socios
con relaciones entre inquilinos,
obligaciones legales, contratos
de arrendamientos, leyes de trato
igual, financiamiento de bajo
costo, mercadero, subsidios de
alquiler, codigos de edificio,
mantenimiento de propiedad,
servicios de policia y bomberos,
y mejoramientos y
entrenamiento tecnico en temas
extensas y amplias.