

Para los dueños y administradores de las propiedades que participan en el Programa de Vales de Vivienda de la Autoridad de Vivienda de Chicago



## CONOZCA AL NUEVO PRESIDENTE DE CONSEJO DE CHA

El 22 de noviembre el alcalde Rahm Emanuel designó a Zaldwaynaka "Z" Scott para que sucediera a James Reynolds, Jr. en la Junta de Comisionados de CHA.

Z. Scott es actualmente socia de Kaye Scholar LLP. Anteriormente fue Inspectora Ejecutiva General de la Oficina del Gobernador de Illinois donde fundó y dirigió una agencia interna de investigación y cumplimiento para el gobierno y las universidades públicas de Illinois y trabajó estrechamente con el auditor interno del estado y con el auditor general de Illinois en asuntos relacionados con la integridad de las funciones del gobierno estatal.

Además, fue fiscal penal federal en la Oficina del Fiscal de EE.UU. de 1987 a 2003, donde ocupó diversos puestos directivos, incluyendo el de jefa de la Sección de Delitos Generales.

Antes de trabajar para la Oficina del Fiscal de EE.UU., se desempeñó en la Oficina del Asesor Jurídico de la Corporación para la ciudad de Chicago. El nombre de Scott apareció en Super Lawyers Illinois de 2009 a 2011.

## PORTAL PARA DUEÑOS DENTRO DEL PROGRAMA HCV

### ¡Próximamente!

CHA va a lanzar una nueva herramienta en línea para mantenerte conectado al Programa HCV 24 horas al día, 7 días a la semana.

- Revise/Imprima/Guarde/Exporte sus cuentas de HAP y los resultados de las inspecciones
- Haga un listado de sus unidades desocupadas
- Baje formas/materiales del Programa
- Manténgase al día con las novedades
- ¡Y mucho más!



¡Revise su correo para encontrar detalles sobre cómo registrarse!

## INTERIOR: LO QUE NECESITA SABER

Las responsabilidades de tener una propiedad – [Página 2](#)

Registro abierto para el 5º Simposio Anual de Dueños de Propiedad de CHA – [Página 2](#)

Ahorra dinero al reducir tus gastos de energía – [Página 3](#)

**Recordatorio:** La CHA tiene cero tolerancia para sobornos y pagos extraoficiales – [Página 3](#)

Consejos para mejorar el atractivo de la fachada de tu propiedad – [Página 4](#)

Aprende lo que tienes que hacer para ayudar a construir mejores comunidades – [Página 4](#)

## CHA CAMBIA REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD PARA PROPIETARIOS

Para que sea más fácil el proceso de contrato para los Dueños de Propiedad y más eficiente para todos los involucrados, CHA ha retirado el requerimiento de prueba de crédito y varias opciones que verificaban pruebas de propiedad, incluyendo la necesidad de un estado de cuenta de hipoteca.

Por lo tanto, a partir del 18 de mayo de 2012, CHA está considerando los siguientes criterios como parte del proceso de selección: Impuestos a Propiedades, Ejecución Hipotecaria, Actividad Criminal y Pruebas de Propiedad – *los nuevos* documentos que se aceptan son los siguientes:

- Escrituras Registradas en el Registro de Escrituras del Condado de Cook ([www.ccrd.info](http://www.ccrd.info)), u
- Orden de la Corte para Asignación de Hipoteca (firmada por un juez)

Por favor asegúrese de compartir esta información con sus agentes y/o administradores de la propiedad, ya que esto afectará cualquier contrato nuevo.

## SU PROPIEDAD, SU RESPONSABILIDAD

**Dueño: sustantivo**—poseedor legal de una propiedad o negocio.

Como Dueño de Propiedad que participa en el Programa de Vales de Vivienda (HCV, por sus siglas en inglés) de CHA, usted recibe muchos beneficios que incluyen una renta confiable e inspecciones gratis. Sin embargo, esta asociación también conlleva la responsabilidad de conservar su propiedad (por dentro y por fuera) de acuerdo a las Normas de Calidad de Vivienda (HQS, por sus siglas en inglés) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD por sus siglas en inglés) y cumplir con su contrato. Esto quiere decir que debe:

### Comprenda los Derechos Básicos de los Inquilinos y Cumpla con su Contrato de Acuerdo a éstos

Asegúrese de estar familiarizado con la Ordenanza Residencial de Dueños e Inquilinos de Chicago (CRLTO, por sus siglas en inglés) y con las leyes de Vivienda Justa, las cuales se describen en su Manual de Referencia para Dueños de Propiedad. Además, es conveniente que recoja un depósito de seguridad, lleve a cabo una inspección por toda la vivienda durante su mudanza a ésta o fuera de ésta y que se comunique con CHA con respecto a cualquier violación de contrato o daños causados por inquilinos a su unidad, que excedan el desgaste habitual. No olvide...que debe darnos evidencia documentada y fotos de cualquier daño. Sin esta información, CHA no podrá hacer nada respecto a la familia que haya causado el daño, incluyendo la cancelación de su participación en el Programa.

### Apéguese a los Códigos de Seguridad

Asegúrese de seguir no sólo las reglas del Estado y la ciudad, sino todos los aspectos del proceso de inspección de CHA también. Ahorre tiempo y dinero manteniéndose al corriente de todas las Normas de Calidad de Vivienda. Asegúrese de tener una copia de la última guía de Inspección de HQS, la cual se encuentra disponible en línea en [www.thecha.org/forms](http://www.thecha.org/forms).

**Nota:** Si se le informa a CHA que usted tiene registradas violaciones severas al código de edificios que son propiedades dentro del Programa HCV, cualquier forma para Solicitud de Aprobación de Arrendamiento (RTA, por sus siglas en inglés) nueva que entregue, puede ser rechazada. Además, como se describe en el Plan Administrativo del programa (consúltelo en [www.thecha.org/adminplan](http://www.thecha.org/adminplan)), CHA puede rechazar la propiedad por violaciones del HQS basándose en información de la ciudad de Chicago, lo cual puede resultar en la disminución de su Pago de Subsidio de Vivienda (HAP, por sus siglas en inglés).

### Pague las Cuentas Relacionadas con su Propiedad

Esto incluye la hipoteca, cualquier utilidad pagada por el Dueño, primas de seguro, etc.

### Lleve a Cabo las Reparaciones y el Mantenimiento Necesarios

Esto incluye fumigar regularmente y asegurarse de que todos los detectores de humo y de monóxido de carbono estén funcionando correctamente.

### Seguro de Mantenimiento

Obtener ciertos tipos de seguros para protegerse contra daños por fuego, inundación, o incluso contra accidentes, le ayudará a conservar a largo plazo su inversión. Además, considere la opción de conseguir una póliza de seguro de cobertura amplia que le ofrezca cobertura suplementaria de responsabilidades y que pueda protegerle de demandas que no estén cubiertas por su póliza actual.

Finalmente, mantener su propiedad de acuerdo a las normas establecidas por CHA y el HUD (como accedió a hacerlo cuando firmó su contrato de HAP), le ayudará a conservar el valor de su inversión.

¿No posee una copia del último Manual de Referencia para Dueños de Propiedad o de la Guía de Inspección de HQS? ¿Han pasado más de 12 meses desde que estuvo en la última Reunión Informativa para Dueños? Regístrese para asistir a alguna de nuestras próximas sesiones para descubra qué hay de nuevo y reciba los dos libros. Visite [www.chaownerbriefings.eventbrite.com](http://www.chaownerbriefings.eventbrite.com).

## EL REGISTRO ESTA ABIERTO PARA EL 5º SIMPOSIO ANUAL DE DUEÑOS DE LA CHA

Si ha participado en cualquiera de los anteriores Simposios de CHA, usted sabe que es un evento educativo que no puede perderse esta temporada como Inversionista en Bienes Raíces, Dueño o Administrador de Propiedad.

### ¿Estás listo para desarrollar sus habilidades como administrador de propiedad?

Regístrese hoy y únase a nosotros el sábado 29 de septiembre de 2012 en el Navy Pier para:

- Obtener el conocimiento que se necesita para aumentar el valor de su propiedad y hacer crecer su negocio.
- Escuchar hablar a reconocidos expertos de la industria de la vivienda sobre temas como administración de propiedades, desalojos, inspecciones, determinación de rentas, control de plagas, eficiencia energética impuestos a propiedades y más.
- Descubra qué novedades hay en las operaciones del Programa HCV.
- Descubra cómo puede mantenerse en contacto instantáneo con CHA utilizando las redes sociales.
- Descubra las soluciones nuevas y atractivas que ofrecen los vendedores nacionales y locales.

**¡No pierda tiempo!**

¡Regístrese hoy en [www.CHAOwnerSymposium.org](http://www.CHAOwnerSymposium.org)!

## REDUZCA SU GASTO DE ENERGIA E INCREMENTE SUS AHORROS

Tener un negocio ecológico o intentar ser más “verde”, se está convirtiendo en una práctica estándar de la cual todos pueden beneficiarse de una manera u otra (los Dueños/Administradores de Propiedad, los inquilinos, los negocios, los vecindarios, el medio ambiente, etc).

¿Sabías que puede reducir sus costos de utilidades simplemente reemplazando sus focos estándar incandescentes por focos fluorescentes? Los focos fluorescentes no sólo utilizan menos electricidad, sino que también producen menos calor, lo cual puede reducir sus costos de enfriamiento y además podría obtener la misma cantidad de luz. Por ejemplo, al reemplazar sólo un foco estándar de 60 watts por uno fluorescente de 15 watts y utilizarlo por su vida completa (10,000 horas), podría ahorrar alrededor de \$70 (si consideramos que el precio promedio de la electricidad en Chicago es de \$.153/kwh).\* Esto es sólo con un foco. Imagínate: ¿cuánto podría ahorrar si los reemplazara todos?

Además, adoptar iniciativas verdes en su propiedad puede hacer que sus unidades sobresalgan entre las demás y así se eduque a otros (inquilinos y vecinos) sobre los beneficios de volverse ecológicos. Y, mientras más y más arrendatarios busquen unidades ecológicas por el ahorro que pueden lograr en gastos, puedes incluso aumentar sus posibilidades de conseguir inquilinos.

Aquí hay unas cuantas maneras mediante las cuales usted y sus inquilinos pueden ser, juntos, más “verdes”:

- Levante la basura de las banquetas, calles, playas o las orillas de los ríos para ayudar a conservar el ambiente libre de contaminantes y roedores.
- Comience a hacer compostas con los restos de su comida y la basura de las plantas de su jardín. Esto es una buena manera de reducir la cantidad de basura que se va a los vertederos. Como bono adicional, la composta puede ayudar a que su jardín florezca, puesto que enriquece el suelo. ¡Puede empezar una competencia amigable con sus vecinos para ver cuál jardín produce mejores vegetales y flores este verano!
- Recicle, recicle y recicle un poco más. Comience un programa de reciclaje en la escuela de su vecindario, oficina o con el distrito de parques. Extender su campaña para ser verde hasta sus inquilinos, puede ayudar a crear comunidades más grandes, seguras y verdes para que las disfrute todo el mundo.

### ¿Necesita más ayuda para volverse verde?

Busque más información y únase al movimiento hoy entrando a [www.energystar.gov](http://www.energystar.gov).

\*Fuente: U.S. Bureau of Labor Statistics ([www.bls.gov](http://www.bls.gov))

## RECORDATORIO: CERO TOLERANCIA A LOS SOBORNOS Y PAGOS EXTRAOFICIALES

La integridad y la justicia son principios esenciales del Programa HCV y deben verse reflejadas en todas las actividades. Es responsabilidad de cada Dueño/Administrador de Propiedad, Participante y personal de CHA asegurarse de que el Programa esté libre de corrupción. Por lo tanto, es ilegal que cualquier persona involucrada en el Programa HCV utilice (o parezca utilizar) su puesto para su beneficio personal.

Algunos ejemplos de acciones que están prohibidas incluyen:

- Ofrecer o aceptar sobornos
- Ofrecer pagos o regalos para obtener inspecciones o re-inspecciones rápidas
- Recolectar pagos extraoficiales (pagos fuera de la renta establecida) de inquilino(s)
- Aprobar una unidad que no pase una inspección HQS a cambio de algún regalo, pago o favor
- Aprobar indebidamente cualquier transacción de programa a cambio de algún regalo, pago o favor

### Reconocimiento por Hacer un Buen Trabajo

Si quisiera reconocer el trabajo de un empleado o agradecerle por hacer un buen trabajo, por favor escriba una carta, mande un correo electrónico o hágale una llamada a su supervisor.

### Reporte Sospechas de Comportamiento No Ético

Si usted es testigo de que un colega, participante o empleado de CHA esté pidiendo dinero, regalos o favores a cambio de servicios relacionados con el Programa HCV, por favor llame de inmediato a la línea directa de Fraudes de CHA al **800-533-0441** para que podamos manejar su queja sin demora y con confidencialidad.



Regálenos un “Me gusta” en Facebook  
[www.facebook.com/CHAonFB](http://www.facebook.com/CHAonFB)

Síguenos con Twitter  
[www.twitter.com/thechatweets](http://www.twitter.com/thechatweets)

Reciba información importante y actualizaciones de los estatus de CHA. Conéctese con otras personas interesadas en la industria de las viviendas. Denos su opinión sobre el Programa HCV o cualquier otra de las iniciativas de CHA. **Comience a hablar hoy.**



## MEJORE EL ATRACTIVO DE LA FACHADA DE SU PROPIEDAD

*Contribución de Taft West, Director de Capacitación para Administración de Propiedad de la Sociedad Inversora en Asuntos Comunitarios (CIC). Para obtener más información sobre la CIC, visita su página web en [www.cicchicago.com](http://www.cicchicago.com).*

Primero las malas noticias: si descuida tu jardín, el atractivo de la fachada de su propiedad va a sufrir el resto del año.

Ahora las buenas noticias: la jardinería no implica la cantidad de trabajo que sugiere si usted invierte tiempo en cuidar las flores, los árboles, los arbustos y el pasto al exterior de su propiedad. Estos cuidados darán como resultado un gran atractivo para su fachada, lo cual le ayudará a conservar a sus inquilinos actuales y a atraer prospectos para su propiedad durante todo el año. Para empezar, a continuación hay una lista de tareas que le sugerimos.

1. Recoja las plantas o árboles secos, recorte la maleza crecida y pade el pasto. Convierta la tierra suelta en flores. Lave la entrada de su casa y quite las manchas, si es necesario. Al inspeccionar su pasto en la primavera, revise si hay partes enmarañadas con hojas de hierba que estén pegadas entre sí. Esto puede causar una enfermedad conocida como "moho nivoso". El pasto nuevo puede tener dificultades para crecer en esos lugares enmarañados, pero rastrillarlos un poco será suficiente para resolver el problema.
2. Considere lavar a presión el exterior de su propiedad. Puede rentar una máquina de lavado a presión en su tienda local de mejoramiento del hogar por alrededor de \$50. Esto renovará el exterior, pero debe pintar los bordes de nuevo. Considere un color nuevo, uno que sea más atractivo que el color actual.
3. Si su puerta de entrada está en mal estado, replácela. Si es funcional pero poco atractiva, píntela de nuevo o dele un nuevo tono. Si su puerta está bien, pero su entrada aun así se ve poco atractiva, considere agregar ornamentos. Limpie o reemplace las luces de su entrada. Ponga dos macetas grandes o macetones en cada lado de su puerta.
4. Para la parte de su jardín donde crezcan flores, elija una mezcla de plantas anuales y perennes. Plante las perennes separadas entre sí y coloque entre ellas las anuales. Sus flores perennes seguirán floreciendo por unos cuantos años, pero como lo implica su nombre, tendrá que cambiar las anuales cada año. Las plantas anuales harán que su jardín se vea fresco y las perennes le ahorrarán dinero.
5. Elimine cualquier hierba mala del pasto y vuélalo a sembrar. Tal como sucede con usted, el pasto y la tierra que se encuentra debajo necesitan respirar. El proceso para oxigenar el pasto es sencillo: sólo debe hacer algunos hoyos por todo el pasto. También debe rastrillar a profundidad, en lugar de sólo pasar por encima de las hojas sobre el césped.

## TRABAJAR JUNTOS PARA TENER COMUNIDADES MAS SEGURAS

Prevenir el crimen parece muchas veces como una batalla perdida. Sin embargo, si todos se comprometen con una meta en común y trabajan juntos para lograrla, el tiempo y esfuerzo que inviertan puede producir beneficios significativos.

Hay un gran número de formas mediante las que puede ayudar a frenar la actividad criminal en su vecindario— con un costo mínimo. A continuación presentamos algunas ideas para ayudarle.

### Alumbrado

Aumente o mejore el alumbrado remplazando focos y/o poniendo nuevas instalaciones.

### Seguridad

Instale cerraduras nuevas y/o agregue cerrojos.

### Comunicación

- Mantenga comunicación con sus vecinos y las autoridades en cuanto a actividades sospechosas
- Visite su(s) propiedad(es) y sus inquilino(s) con regularidad

### Participación de la Comunidad

- Únase a otras organizaciones en su comunidad, incluyendo bibliotecas locales, centros juveniles y distritos de parques para discutir estrategias y enfoques para prevenir el crimen
- Preséntese en las reuniones y eventos de Estrategia Policial Alternativa de Chicago (CAPS, por sus siglas en inglés) organizadas por su Concejal
- Organice un grupo en su manzana con sus inquilinos y vecinos
- Organice programas para después de la escuela o campañas para embellecer el vecindario y colectas de alimentos para sacar a la juventud de las calles y mostrar su presencia positiva en la comunidad

La lista es interminable. Todas estas actividades serán evidencia para cualquier delincuente de que éste es un vecindario más fuerte, más alerta.

Junto con sus inquilinos, vecinos y organizaciones comunitarias, usted puede tener un papel importante para ayudarle a CHA a construir comunidades más fuertes, un vecino a la vez.

## OWNER NEWS

Chicago Housing Authority  
HCV Program Communications, Owner News  
60 E. Van Buren, 8th Floor  
Chicago, IL 60605

### E-mail

OwnerInfo@thecha.org