

## Presentación de quejas en virtud de la Ley de Vivienda Justa

Si cree que se han violado sus derechos conforme a lo dispuesto en Ley de Vivienda Justa o la Ley de Relaciones Humanas de Pensilvania, debe presentar una queja ya sea al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) o a la Comisión de Relaciones Humanas de Pensilvania (PHRC, por sus siglas en inglés) tan pronto como sea posible. El plazo para presentar una queja al HUD es de **un año** a partir de la fecha de la medida o el incidente discriminatorio. El plazo para presentar una queja ante la PHRC es de **180 días** a partir de la fecha de la medida o el incidente discriminatorio. Algunas ciudades, tales como Allentown, Easton y Bethlehem, tienen Comisiones de Relaciones Humanas que se encargan de las quejas relacionadas con la vivienda justa.

## En busca de un apartamento o casa para alquilar

---

### ¿Cómo puedo encontrar un apartamento o casa para alquilar?

Pregunte a sus amigos si hay avisos de vivienda en alquiler en su vecindario, y verifique si hay avisos en su propio vecindario. Revise la sección de avisos clasificados de los periódicos locales que cubren las comunidades aledañas. Revise las listas de apartamentos en Internet. La biblioteca pública de la zona tiene copias de los periódicos locales disponibles, así como también acceso gratuito a Internet.

Cuando encuentre apartamentos o casas que pueda costear, empiece a verlos. Recuerde que no hay una unidad perfecta ni un arrendador perfecto. Debe tomar notas sobre los alrededores (vecindario, parques, centros comerciales, acceso a las vías principales, línea de autobús, etc.) y la calidad de la unidad en alquiler. Sus notas pueden ayudarle para comparar diferentes apartamentos o casas.

### ¿Cómo debo comenzar a buscar un apartamento o casa?

Usted tiene una mejor oportunidad de conseguir un buen lugar si sabe lo que necesita y planifica para obtenerlo. Comience su búsqueda respondiendo las siguientes preguntas:

¿Cuánto puede permitirse pagar por alquiler, servicios públicos (gas, electricidad, agua, alcantarillado, recolección de basura, reciclaje, calefacción, cable) y otras necesidades? Una regla general es que el alquiler debe equivaler al sueldo bruto de una semana (antes de deducciones) o aproximadamente una cuarta parte de su ingreso bruto mensual. Mientras más dedique de su ingreso mensual a pagar la renta, menos tendrá para comprar otras cosas necesarias y pagar las facturas. Si tiene problemas para manejar el dinero o atenerse a un presupuesto, existe asesoramiento en materia de crédito disponible para ayudarle.

¿Cuándo necesitará la vivienda? Elija una fecha exacta. Asegúrese de tener suficiente tiempo para encontrar un lugar.

¿Qué tipo de vivienda necesita? ¿Un apartamento o una casa? ¿Cuánto espacio necesita? ¿Qué mobiliario o electrodomésticos necesitará? Por ejemplo, ¿necesita un patio para los niños, una rampa de acceso para personas con discapacidades o una planta baja para un familiar que no puede utilizar escaleras? ¿Cuenta con recursos para hacer sus propias modificaciones en la propiedad en alquiler o necesita un lugar que ya sea accesible?

¿Dónde quiere vivir? ¿Una ciudad en particular? ¿Un área de la ciudad o un vecindario o distrito escolar específico? ¿Usted o su familia necesita estar cerca de su lugar de trabajo la escuela o las rutas de autobús?

Algunas agencias tendrán listas de arrendadores que participan en sus programas. Otras pueden tener sitios web que incluyan unidades en alquiler privadas, viviendas públicas, viviendas subsidiadas y propiedades en el marco de programas de crédito fiscal para inversiones en viviendas destinadas a personas de bajos ingresos. Es posible que haya listas de espera, pero usted no puede avanzar en una lista de espera a menos que se anote en ella, así que inscríbase de inmediato.

**La clave del éxito para encontrar y mantener una buena vivienda es: NO ESPERE hasta el último minuto para obtener ayuda. ¡ACTÚE DE INMEDIATO!**

Si necesita vivienda de inmediato por motivos de desalojo u otras circunstancias, es posible que tenga que depender de familiares o amigos o alojarse en un hotel temporalmente. Puede que logre ser admitido en un albergue, pero la mayoría de los albergues tienen listas de espera o limitaciones respecto de quiénes pueden permanecer allí o por cuánto tiempo pueden quedarse.

**¿Cómo puedo administrar mi dinero? Ejemplo para una sola persona**

RENLÓN	7 DÍAS	4.3 SEMANAS	12 MESES
Arrendamiento	\$127.91	\$550.00	\$6,600.00
Comida	\$46.51	\$200.00	\$2,400.00
Seguro de automóvil	\$23.26	\$100.00	\$1,200.00
Servicios públicos	\$34.88	\$150.00	\$1,800.00
Transporte o gasolina	\$21.40	\$92.00	\$1,104.00
Gastos médicos	\$5.81	\$25.00	\$300.00
Seguro de inquilino	\$3.49	\$15.00	\$180.00
Otros gastos	\$51.16	\$220.00	\$2,640.00
<b>TOTALES</b>	<b>\$314.42</b>	<b>\$1,352.00</b>	<b>\$16,224.00</b>

Los totales deben ser menores o iguales a su sueldo mensual y anual. Este presupuesto parte del supuesto de que el inquilino gana \$10.00 por hora, 40 horas a la semana.

## ¿Cómo puedo administrar mi dinero? Ejemplo para una familia

RENGLÓN	7 DÍAS	4.3 SEMANAS	12 MESES
Arrendamiento	\$174.42	\$750.00	\$9,000.00
Comida	\$104.65	\$450.00	\$5,400.00
Cuidado infantil	\$104.65	\$450.00	\$5,400.00
Seguro de automóvil	\$40.70	\$175.00	\$2,100.00
Servicios públicos	\$39.53	\$170.00	\$2,040.00
Seguro temporal de vida	\$8.14	\$35.00	\$420.00
Transporte o gasolina	\$23.25	\$100.00	\$1,200.00
Gastos médicos	\$11.63	\$50.00	\$600.00
Seguro de inquilino	\$2.91	\$12.50	\$150.00
Otros gastos	\$34.88	\$150.00	\$1,800.00
<b>TOTALES</b>	<b>\$544.76</b>	<b>\$2,342.50</b>	<b>\$28,110.00</b>

Los totales deben ser menores o iguales a su sueldo mensual y anual. Este presupuesto familiar parte del supuesto de que dos adultos trabajan tiempo completo y ganan ligeramente por encima del salario mínimo.

## Visitas a los apartamentos o casas y reunión con el arrendador

- Vístase de forma adecuada. Lo mejor es que luzca limpio, arreglado y sencillo. Esto le demuestra al arrendador que usted es responsable y sincero.
- Vaya a las citas cuando las haga. Si existe algún motivo por el que deba llegar tarde o cancelar la cita, llame al arrendador y hágaselo saber. Los gestos buenos y sencillos como este son importantes.
- Prepárese para llenar una solicitud o hacer un pequeño depósito como reserva para asegurar la unidad en caso de que encuentre lo que desea.

## ¿Qué debo buscar en una unidad en alquiler?

Usted debe buscar un apartamento o casa que satisfaga sus necesidades básicas, pero preferiblemente más que eso sus necesidades básicas de protección y seguridad. Una unidad debe verse limpia y bien mantenida y tener un certificado de habitabilidad, cuando proceda. Usted puede llamar al ayuntamiento o la municipalidad para averiguar si se necesita un certificado de habitabilidad, si se requerirá una inspección y si el arrendador está al día en sus obligaciones y no tiene infracciones pendientes.

Puede que quiera conversar con los inquilinos del complejo de apartamentos o los vecinos para tener una idea de cómo responde el arrendador a las necesidades de los inquilinos. Haga una búsqueda en Google del arrendador o la compañía que alquila el inmueble para verificar su reputación en la comunidad. Use las listas de control para la

inspección del apartamento que se encuentran al final de este manual como guía para asegurarse de que haya examinado la propiedad cuidadosamente.

## **¿Realmente tengo que saber acerca de todos los elementos que figuran en la lista de control para cada unidad que visito?**

No. Usted decide qué tan completa quiere que sea la inspección que haga de un apartamento o casa. Al tomarse el tiempo para revisar los detalles, puede que tenga menos problemas que resolver en el futuro. Pero no hay garantía de que no tendrá problemas. Debe sospechar de los apartamentos y casas que tienen un precio muy por debajo de otros lugares similares o que parecen necesitar muchas reparaciones.

## **¿Debo mudarme a un apartamento o casa donde hay problemas? ¿Qué pasa si el arrendador se compromete a arreglarlos?**

En general, la respuesta es no. Usted debe tratar de encontrar un lugar que no necesite reparaciones importantes. Incluso si el arrendador se compromete a realizar las reparaciones después de que usted se mude al apartamento o casa, no hay garantía de que lo hará. Si las reparaciones son menores (instalar nuevos bombillos o reemplazar la cortina de la ducha), entonces podría no suponer una gran diferencia porque usted mismo puede resolver estos problemas. Si las reparaciones son importantes (falta de detectores de humo, ventanas rotas, falta de calefacción), no debe mudarse al apartamento.

Muchas personas se mudan a lugares en mal estado porque el alquiler es barato, el arrendador se compromete a hacer las reparaciones y necesitan un lugar de inmediato. Asegúrese de que el arrendador firme un acuerdo por escrito adicional al contrato de arrendamiento en el que se indique la fecha en que se harán las reparaciones. Si usted acepta hacer parte del trabajo a cambio de una reducción del alquiler, **solicite que esto se ponga por escrito** o será difícil de probar posteriormente.

También debe tomar fotografías de las reparaciones que se necesitan. Si el arrendador no hace las reparaciones y usted tiene que demandarlo para tratar de que las haga, tendrá las fotografías y el acuerdo firmado como prueba de las condiciones y el compromiso del arrendador de hacer las reparaciones. Recuerde que debe conservar una copia del contrato firmado por su arrendador.

## **Divulgación sobre la presencia de pintura con base de plomo**

En las viviendas construidas antes de 1978 es importante saber si hay presencia de pintura con base de plomo. El plomo se utilizó en la elaboración de la pintura antes de que se conocieran los problemas de salud y seguridad relacionados con este material. Debido a que los apartamentos o casas existentes pueden tener pintura con base de plomo, el arrendador debe informarle al respecto antes de firmar el contrato de

arrendamiento o comprar la vivienda. Otras fuentes de plomo pueden ser las tuberías de plomo en el apartamento o casa o plomo en el suelo.

La Ley sobre la Reducción de Riesgos Provocados por la Pintura con Base de Plomo en Residencias de 1992 establece que el arrendador debe proporcionar a los inquilinos información sobre la presencia de pintura con base de plomo en el apartamento o casa que se alquile o compre.

Desde 1996, la ley se ha aplicado a todas las propiedades en alquiler. Los propietarios o arrendadores que no proporcionen la información adecuada pueden ser demandados por el triple de la suma de los daños. Asimismo, el propietario puede ser objeto de sanciones civiles y penales. El arrendador o propietario no está obligado a eliminar o hacer pruebas del plomo que existe en la unidad, a menos que lo ordene la Oficina que Supervisa la Aplicación de los Códigos de la zona u otros organismos locales, estatales o federales.

La exposición prolongada al plomo es especialmente peligrosa para los bebés por nacer y los niños pequeños. Pregunte al pediatra de sus hijos o al departamento de salud local con qué frecuencia les deben hacer pruebas a sus hijos para detectar niveles elevados de plomo. Si los niveles de plomo son elevados, busque ayuda para investigar el origen de la exposición y eliminar el riesgo. Las familias con hijos que sufren de envenenamiento por plomo pueden tener derechos conforme a las leyes de vivienda justa estatales y federales; busque asesoramiento de un abogado o defensor de los derechos a vivienda si no puede obtener asistencia para su situación.