

CUÁNDO PRESENTAR UN RECLAMO

Tenga en cuenta comunicarse con nosotros si no se han completado las reparaciones y sucedió algo de lo siguiente:

- Usted le comunicó los problemas a su arrendador y presentó una denuncia al Departamento de Licencias e Inspecciones (L&I) o a algún otro organismo o departamento pertinente de la ciudad, como el Departamento de Salud o Philadelphia Gas Works.
- Los servicios públicos que usualmente paga su arrendador se cortan de repente.
- Su arrendador dice que usted debe pagar las reparaciones.
- Usted recibe amenazas de cambio de cerraduras
- Su arrendador le exige que deje la propiedad — aunque usted esté al día con los pagos de la renta, o el monto total adeudado está en una cuenta hasta que finalicen las reparaciones, lo que se denomina “depósito de garantía” (escrow) o “retención de renta” (rent withholding).

SI PRESENTA UN RECLAMO

Traiga consigo lo siguiente a nuestras oficinas:

- Su contrato de arrendamiento escrito, si lo tiene.
- Recibos del pago de la renta, por ejemplo:
 - Cheques cancelados
 - Comprobantes de giros bancarios
 - Comprobantes de pago en efectivo
- Cualquier carta o correo electrónico entre usted y el arrendador sobre las reparaciones necesarias.
- Fotos de los problemas en cuestión.
- El aviso de desalojo, si lo recibió.

Si nuestro personal encuentra evidencia suficiente para aceptar su reclamo, se concertará una audiencia con usted y su arrendador. **NO** aceptamos todos los reclamos. Si su reclamo es aceptado, recibirá una notificación por correo con la fecha y hora de la audiencia.

Agosto de 2015

Quiénes somos

La Comisión Vivienda Justa de Filadelfia brinda educación sobre las leyes de equidad en la vivienda de la ciudad y vela por su cumplimiento.

La FHC protege los derechos de la comunidad de inquilinos privados de Filadelfia:

- Atendiendo las inquietudes que afectan la salud y la seguridad de los inquilinos.
- Resolviendo prácticas de arrendamiento no equitativas.
- Ayudando a crear relaciones positivas entre arrendatarios y arrendadores.

Lo que **NO** hacemos:

- Buscar viviendas a precios asequibles.
- Otorgar reembolsos por depósitos — o por propiedades perdidas o dañadas.
- Ofrecer representación legal.
- Manejar vivienda pública (mejor conocida como “PHA”).

Somos una unidad de la Comisión de Relaciones Humanas en Filadelfia. Estamos autorizados por el Código de Filadelfia.

¿Preguntas? ¿Comentarios?

¿Inquietudes? Página de contacto:

T: (215) 686-4670

F: (215) 686-4684

E: pchr@phila.gov

www.phila.gov/fairhousingcommission



Lo protegemos a usted ... y al lugar que llama *hogar*



La Comisión Vivienda Justa de Filadelfia

The Curtis Center
601 Walnut Street
Suite 300 South
Philadelphia, PA 19106

T: (215) 686-4670

F: (215) 686-4684

E: pchr@phila.gov

www.phila.gov/fairhousingcommission

CONOZCA SUS RESPONSABILIDADES

Como arrendatario, usted tiene algunas responsabilidades. A continuación le aconsejamos cómo hacer para llegar al final de su contrato de arrendamiento.

PAGO

- Pague su renta a tiempo.
- Pida un recibo del pago.
 - Cheques cancelados.
 - Comprobantes de giros bancarios.
 - Si paga en efectivo y su arrendador no le da un recibo:
 - Compre un talonario de recibos para registrar sus pagos.
 - Asegúrese de que su arrendador firme los recibos.

COMPORTAMIENTO

- Sea respetuoso con sus vecinos y con la propiedad.
 - Saque la basura los días asignados.
 - Controle la música y el ruido, para no molestar a nadie.
 - Comparta espacios de aparcamiento.
- Respete la cantidad de personas que el contrato de arrendamiento dice que pueden vivir en la propiedad.

REPARACIONES y SEGURIDAD

- Avísele sobre los problemas a su arrendador – mediante una nota o un correo electrónico, no envíe solo mensajes de texto.
- Espere un tiempo razonable para que se realicen las reparaciones:
 - Permita el acceso a la propiedad del arrendador o de contratistas empleados para hacer las reparaciones si ha recibido un aviso con 24 horas de anticipación.
 - En caso de emergencias, este aviso no es necesario.
- ¿Ha cambiado la cerradura? Entréguele una llave a su arrendador.

CONOZCA LOS PASOS A SEGUIR PARA PROTEGERSE

Los arrendadores también tienen responsabilidades. Esto es lo que debe hacer si no cumplen las reglas.

¿NECESITA REPARACIÓN O CALEFACCIÓN?

- Por ley, los sistemas de calefacción deben estar en funcionamiento entre el 1.º de octubre y el 30 de abril.
- Las reparaciones de mantenimiento son responsabilidad del arrendador.
 - Avísele a su arrendador sobre cualquier reparación necesaria en la propiedad, por correo postal o correo electrónico.
 - Conserve copias de sus cartas.
 - Otorgue al arrendador un tiempo razonable para que haga las reparaciones.

¿NO HAGA LAS REPARACIONES?

- Llame al 311 y denuncie los problemas al Departamento de Licencias e Inspecciones (“L&I”) de la ciudad.
- Asegúrese de solicitar un número de pedido de servicio.
- Guarde una copia de ese número de pedido para sus registros.
- Un representante de L&I le llamará para darle una fecha y hora de inspección.
- Su arrendador debe responder a las conclusiones de L&I y/o a las citaciones de manera oportuna.

¿EL ARRENDADOR TOMA REPRESALIAS CONTRA USTED?

- Es su **derecho** comunicarse con L&I si tiene inquietudes válidas.
- Si usted denuncia problemas sin resolver a L&I, es **ilegal** que su arrendador:
 - Lo hostigue.
 - Le pida que pague las reparaciones de mantenimiento.
 - Le niegue el ingreso a su hogar.
 - Saque sus pertenencias de la propiedad.
 - Le exija que se vaya.
- Todos estos son ejemplos de represalias, y si le ha sucedido esto, debe llamarnos.

¿EL ARRENDADOR NO ESTÁ AUTORIZADO?

- Todos los arrendadores de Filadelfia deben tener una licencia válida.
- L&I determinará si su arrendador está autorizado si usted tiene que llamar a la agencia por cualquier motivo.
- Si su arrendador no está autorizado, no tiene derecho a cobrarle la renta.
- Abra una cuenta aparte en su banco o cooperativa de crédito y deposite su renta allí —esto se denomina “retención de renta” (rent withholding)— hasta que se emita una licencia.

¿NO RECIBE SU CERTIFICADO DE APTITUD PARA LA RENTA?

- Todos los arrendadores de Filadelfia deben demostrar que la propiedad no infringe el código de L&I y posee protecciones de seguridad, como detectores de humo.
- Si su arrendador no le entrega este certificado, no tiene derecho a cobrarle la renta.
- Abra una cuenta aparte en su banco o cooperativa de crédito y deposite su renta allí —esto se denomina “retención de renta”— hasta que reciba este certificado y una copia del folleto *Partners in Good Housing* (*Socios para una Buena Vivienda*).

DEVOLUCIÓN DE SU DEPÓSITO DE GARANTÍA

- Escríbale a su arrendador para pedirle que le devuelva su depósito.
- Incluya la dirección adonde debe enviárselo.
- Su arrendador debe devolverle su depósito de garantía dentro de los 30 días posteriores a su mudanza.
- Si su arrendador no le devuelve el depósito de garantía, puede presentar un reclamo al Tribunal Municipal de Filadelfia, ubicada en 1339 Chestnut Street.