

LO QUE DEBE SABER SOBRE ALQUILERES

UNA GUIA FACIL SOBRE LA VIVIENDA ALQUILADA
Cuarta Edición

Community Action Financial Services a program of
Community Action Committee
Of the Lehigh Valley



TABLA DE CONTENIDO

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCCION..... | 3 |
| Propósito | |
| Una Advertencia legal/Renuncia Legal | |
| DETALLES A TOMAR EN CUENTA ANTES DE BUSCAR UN APARTAMENTO O UNA CASA..... | 3 |
| Igualdad en la vivienda | |
| ¿Qué es un Contrato de Arrendamiento? | |
| Garantía de Habitabilidad | |
| Depósito de Garantía | |
| Revelar que hay pintura de plomo | |
| Acomodo Razonable Para Personas Incapacitadas | |
| BUSCANDO UN APARTAMENTO O UNA CASA PARA ALQUILAR..... | 7 |
| ¿Cómo puedo encontrar un apartamento o una casa? | |
| ¿Cómo debo empezar a buscar un apartamento o una casa? | |
| ¿Cómo puedo presupuestar mi dinero? (Ejemplo) | |
| Esto es lo que debe esperar | |
| Visitando apartamentos y conociendo a los propietarios | |
| ¿Que buscar en una unidad de vivienda para alquilar? | |
| ¿Tengo que saber realmente todas estas cosas sobre cada unidad que visite? | |
| ¿Debo mudarme a un apartamento o una casa donde existen problemas pero el propietario/dueño promete arreglarlos? | |
| ¿Cuanto puede cobrarme un propietario por retraso del pago de la renta? | |
| EI APARTAMENTO QUE ESCOJA | 11 |
| Información necesaria para completar la solicitud para alquilar | |
| Negociando con el propietario/dueño | |
| ¿Cuáles son las responsabilidades del propietario/dueño? | |
| ¿Cuáles son las responsabilidades del inquilino? | |
| CONSEJOS UTILES PARA CUANDO SE MUDE..... | 13 |
| Teléfono, cable y servicios públicos | |
| Información sobre los Bomberos y la Policía | |
| El Seguro de inquilino | |
| Seguridad en su apartamento | |
| BREGANDO CON SITUACIONES DURANTE EL ALQUILER..... | 14 |
| No puedo pagar mi renta | |
| Es e fin de semana y no me conectaron el gas o la electricidad | |
| ¿Cuando puede el propietario entrar a mi apartamento? | |
| Problemas con otros inquilinos | |
| ¿Pueden mis familiares mudarse conmigo? | |
| ¿Qué hago si necesito reparaciones en mi apartamento? | |
| ¿Debo parar el pagar de mi alquiler si mi apartamento o casa necesita reparaciones? | |
| DEJANDO EL APARTAMENTO/CASA..... | 16 |
| Dando Aviso | |
| Deposito de seguridad | |
| Mudándose | |
| PROCESO DE DESAHUCIO..... | 18 |
| Preguntas acerca de la audiencia | |
| Circunstancias especiales | |
| EL PROCESO DE AUDIENCIA ANTE EL JUEZ DE DISTRITO..... | 19 |
| ¿Se radica una querrela ante el Juez de Distrito? | |
| ¿Ya tiene Fecha para la audiencia con el Juez de Distrito? | |
| ¿Qué pasa después de la audiencia/vista? | |
| Orden de Posesión | |

| | |
|--|-----------|
| Apelación a la sentencia del Juez de Distrito | |
| ¿Qué sucede si hay un fallo en mi contra? | |
| VIVIENDA PUBLICA..... | 24 |
| (DESAHUCIO DE VIVIENDA PÚBLICA) | |
| Proceso de desahucio | |
| Notificación de desahucio de vivienda publica | |
| ¿Qué debo hacer cuando recibo una orden de desahucio? | |
| Conferencia/Vista formal | |
| ¿Qué pasa después de la vista formal? | |
| Proceso de desahucio del certificado de elección de vivienda | |
| ¿Si me desahucian de mi apartamento puedo yo perder mi certificado de elección de vivienda? | |
| ¿Si el propietario radica una acción del desahucio en mí contra, podrá la autoridad de la vivienda dejar de hacer los pagos inmediatamente o rechazar la emisión de un nuevo certificado para mudarme? | |
| ¿Qué sucede si la autoridad de la vivienda quiere terminar mi certificado de elección de vivienda? | |
| TABLAS..... | 27 |
| Propietario-Inquilino proceso de desahucio y tabla de tiempo indicado para notificación | |
| Procedimiento de desahucio y acciones legales en casos de propietario vs inquilino | |
| Hoja de cotejo durante visitas a apartamentos | |
| Lista de cotejo para alquiler | |
| EJEMPLOS DE CARTAS..... | 34 |
| Primera carta solicitando al propietario que haga reparaciones | |
| Segunda solicitud para que el propietario haga reparaciones | |
| Carta al departamento de salud o al oficial de cumplimiento de códigos | |
| Carta al propietario cuando el inquilino hace las reparaciones | |
| Carta al propietario cuando usted hace las reparaciones y factura | |
| Carta al propietario cuando le esta aguantando el pago de renta en una cuenta de garantía | |
| GUIA DE SERVICIOS..... | 41 |
| Números de emergencia | |
| Salud y seguridad | |
| Preocupaciones económicas | |
| Asistencia de energía | |
| Vivienda albergues | |
| Vivienda transitoria | |
| Departamento de Vivienda | |
| Información general | |
| Información de Servicios | |
| Municipales | |
| Transportación Pública | |
| Asuntos Legales | |
| Utilidades-Teléfono/Cable/Internet | |
| Utilidades-Electricidad y Gas | |
| Agua, Alcantarillado y Basura | |
| Aclimatación | |

INTRODUCCIÓN

PROPÓSITO

Cualquier persona que quiera evitar quedar desamparada necesita encontrar un lugar seguro y de costo módico donde vivir. Este folleto puede ayudar a las personas que necesitan vivienda alquilada a que encuentren, alquilen y se mantengan en una unidad de vivienda decente con un buen propietario/dueño. Si usted alquila en la actualidad, esta guía le ayudará a entender mejor sus derechos y responsabilidades. Las personas desamparadas o de bajos recursos económicos pueden obtener asistencia a través de la Oficina de Asistencia Pública del Condado de Northampton o del Condado de Lehigh. (Vea la “GUIA DE SERVICIOS”, Preocupaciones Económicas, Pág. 41)

Esta guía discute el proceso de alquilar un apartamento o una casa desde la perspectiva del inquilino y de la perspectiva del propietario/dueño. La primera parte examina lo que el inquilino o arrendador debería hacer cuando esté buscando un apartamento o una casa. La última parte examina lo que ocurre cuando el inquilino desocupa el apartamento, ya sea voluntariamente o por una orden de desahucio. La guía discute las responsabilidades del inquilino y las del propietario/dueño para crear conciencia a ambos de lo que se espera del uno y del otro cuando se alquila o cuando se administra un apartamento o una casa.

UNA ADVERTENCIA LEGAL/RENUNCIA LEGAL

“Lo Que Deber Saber Sobre Alquileres” es un resumen de información general y no-legal de asuntos que tienen que ver con vivienda. Solamente está designada como una guía para asistirle. La guía intenta proveerle con información necesaria para usted, aunque puede ser que toda esta información no tenga uso en su situación individual. Debido a variaciones en servicios municipales, normas y leyes disponibles en su comunidad puede ser que los servicios disponibles para usted sean diferentes a aquéllos mencionados en este folleto. Los consejos dados en este folleto no son asesoría legal.

Las leyes sobre propietarios e inquilinos siempre están cambiando. La oficina de Servicios Legales del Valle del Lehigh, un abogado, o los servicios de referidos para abogados pueden ayudarle a conocer sus derechos como propietario o inquilino. (Vea la “GUIA DE SERVICIOS”, Asuntos Legales, General, Pág. 44). Debido a lo complicado y los costos de servicios legales, usar un abogado para resolver problemas debe ser considerado después de haber seguido las otras opciones sugeridas en este folleto. Si tiene problemas consiguiendo un abogado, llame a la oficina de Servicios Legales o a la oficina de servicios de referidos de abogados. (Vea la “GUIA DE SERVICIOS”, Asuntos Legales, Pág. 44 o las páginas azules del directorio telefónico).

DETALLES A TOMAR EN CUENTA ANTES DE EMPEZAR A BUSCAR UN APARTAMENTO O UNA CASA

IGUALDAD EN LA VIVIENDA

El Acta De Enmiendas De Igualdad De Vivienda de 1988 provee protección contra la discriminación sobre la vivienda para todos aquellos solicitantes, inquilinos y compradores. Las personas no pueden ser discriminadas por su raza, religión, nacionalidad, origen, sexo, estado de incapacidad, estado familiar, o si está embarazada o si tiene niños. El Acta De Enmiendas De Igualdad De Vivienda cubre el arrendamiento o la venta de una casa, de un apartamento, obtención de una hipoteca y el proceso de anuncio de alquiler de un apartamento o una casa.

Según esta ley es ilegal:

- Rehusar alquilarle a un inquilino calificado debido a su raza, religión, origen nacional, sexo, estado de incapacidad, estado familiar; o
- Anunciar de tal forma que demuestre discriminación o preferencia; o
- Discriminar al proveer servicios o facilidades en un alquiler; o
- Decirle a alguien que el apartamento o la casa no está disponible para inspeccionar cuando en realidad lo está.

Usted puede formular una queja bajo el Acta De Enmiendas De Igualdad De Vivienda dentro de un plazo de un año a partir de la fecha en que ocurrió el problema. Para formular la querrela debe llamar a la Comisión de Relaciones Humanas de Pennsylvania. (Vea la "GUIA DE SERVICIOS", Asuntos Legales, Pág. 44 o las páginas azules de su directorio telefónico).

¿QUE ES UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo o contrato entre el propietario/dueño y el inquilino para el alquiler de una propiedad. El inquilino recibe posesión exclusiva de la unidad arrendada y el dueño recibe dinero por la renta. En el pasado la terminología de un contrato de arrendamiento era muy complicada en términos legales. En Pennsylvania un contrato de arrendamiento tiene que estar escrito en un lenguaje claro. El propósito es simplificar el contrato para inquilinos.

Hay dos tipos de contratos: uno oral y uno escrito.

El contrato oral es un acuerdo verbal entre el propietario/dueño y el inquilino. En Pennsylvania, un acuerdo oral es legal y obligatorio. Un contrato oral está vigente de mes a mes. Este contrato no les da una idea clara a las personas envueltas. Cuando se tiene un contrato oral y hay algún desacuerdo, un juez es quien decide que es lo correcto. Si el inquilino desafía el contrato oral, el inquilino tiene derecho a obtener un contrato por escrito del propietario/dueño.

Un contrato por escrito es un contrato que define las responsabilidades del propietario/dueño y el inquilino. Un contrato por escrito es mejor para las dos partes, para el inquilino y para el propietario. Los dos pueden volver al contrato por escrito y saber lo que acordaron. El contrato por escrito es la mejor defensa si el inquilino o el propietario se desafiaran el uno al otro por romper el contrato. Mantenga una copia de su contrato en sus archivos.

Con los arrendamientos orales y escritos, si cualquier parte desea terminar el contrato de arrendamiento, tiene que darse notificación apropiada para terminar el acuerdo. Un arrendamiento por escrito debe indicar la cantidad de aviso requerida, pero generalmente, es uno o dos meses por adelantado. Con un arrendamiento oral, la cantidad de aviso es determinada por la manera de pago del alquiler. Así pues, si usted paga mensualmente, entonces la cantidad de aviso requerido sería de un mes, pero si usted paga su renta semanalmente, ésa sería la cantidad de aviso requerida. Cualquier aviso que usted dé al propietario acerca de terminar el contrato de arrendamiento debe estar por escrito. Guarde una copia del aviso para sus expedientes

GARANTIA DE HABITABILIDAD

La “Garantía de Habitabilidad” es una garantía implicada en la ley dentro de cada contrato de arrendamiento residencial que declara que el dueño tiene que proveer la vivienda para sus inquilinos en condiciones seguras y sanitarias. Esto debería constar en el contrato de arrendamiento, pero aún si no estuviera mencionado se asume su garantía. Esto aplica a toda vivienda, pero no significa que la vivienda haya sido inspeccionada y aprobada o que reúna todos los requisitos necesarios por las normas/leyes de su localidad.

Algunas comunidades requieren medidas adicionales impuestas por el código local para asegurar la calidad de la vivienda. Para más información sobre violaciones en los códigos de la vivienda, comuníquese con su oficina local de cumplimiento de códigos (Vea la “GUIA DE SERVICIOS”, Salud y Seguridad, Pág. 40).

DEPÓSITO DE GARANTÍA

El depósito de garantía es el dinero que el inquilino le da al propietario al comenzar el contrato de arrendamiento de un apartamento o casa. Es designado con la intención de cubrir los daños en los que incurra el inquilino durante el término del contrato. En Pennsylvania, el depósito de garantía puede ser de hasta dos meses de renta en el primer año (Vea “DEJANDO EL APARTAMENTO, Depósito de Garantía” para más información, Pág.16). La cantidad del depósito de garantía pagada al propietario debe de ser escrita en el contrato de arrendamiento y el inquilino debe recibir un recibo por el pago del depósito para sus expedientes.

REVELAR QUE HAY PINTURA DE PLOMO

Debería estar pendiente a la pintura de plomo en casas construidas antes del 1978. El plomo fue usado para hacer la pintura antes de conocerse que es dañino para la salud y la seguridad. Ya que existen apartamentos y casas con pintura de plomo el propietario/dueño debe informarle sobre esto antes de firmar el contrato de arrendamiento o de compra de una casa. Otras fuentes de plomo pueden provenir de las tuberías de plomo o del suelo del apartamento o de la casa.

El Decreto Sobre la Reducción del Riesgo de Pintura de Plomo en las residencias fue aprobado en el 1992. Este requiere que todo propietario/dueño le provea al inquilino información sobre la pintura de plomo en el apartamento o la casa a rentar o a comprar. El decreto fue creado con el apoyo del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano y con la Agencia de Protección Ambiental.

El propietario/dueño no se le requiere hacer una prueba o remover el plomo que existe en la unidad a menos que se le haya ordenado por la oficina de cumplimiento de códigos local o por otras agencias locales, estatales o federales.

Desde el 1996, la ley ha sido aplicada a todas las propiedades arrendadas. El propietario/dueño que falle en dar la información apropiada puede ser demandado por un equivalente a tres veces la cantidad de los daños. En adición, el/ella serán sujetos a penalidades civiles y criminales.

ACOMODO RAZONABLE PARA PERSONAS INCAPACITADAS

Un propietario/dueño debe permitir modificaciones razonables, cuyos gastos cubrirá el inquilino para que la persona incapacitada pueda usar el apartamento o la casa. Ejemplos incluyen añadir una rampa, barras par sujetarse, mangos de las puertas y las llaves de abrir el agua en la cocina y en el baño a la altura apropiada. Las modificaciones deben estar aprobadas por el propietario/dueño. Los propietarios/dueños pueden solicitar un depósito de seguridad mayor para hacer los cambios al apartamento o a la casa. Los inquilinos pueden modificar también las reglas y procedimientos para acomodar sus necesidades por incapacidad.

Los propietarios/dueños que reciben subsidio federal pueden ser requeridos a solicitar el mismo depósito de seguridad para todos los inquilinos. Otros propietarios/dueños puede que usen el depósito de seguridad para remover las modificaciones cuando el inquilino incapacitado se mude.

Además, el propietario debe permitir comodidades referentes a cualquier servicio especial que usted requiera para seguir los términos del arrendamiento. Por ejemplo, en conformidad con el contrato de arrendamiento, usted tiene una responsabilidad de mantener su hogar limpio. Si una incapacidad física o mental le impide a usted mantener su hogar limpio, entonces usted tiene el derecho de buscar otra persona que le ayude a limpiar o puede necesitar a un trabajador social que lo ayude a encontrar tal ayuda. El propietario no tiene que proporcionar este servicio, sino que debe darle la oportunidad de utilizar estos servicios antes de tomar la acción para desahuciarle. Si el propietario le prohíbe esta oportunidad, aún cuando usted le ha divulgado su incapacidad y ha solicitado estas comodidades, usted puede tener una defensa contra una acción de desahucio o usted puede formular una queja con la agencia apropiada. (Véase la "GUÍA DE SERVICIOS, Asuntos Legales, " Pág. 44 o las páginas azules de la guía de teléfonos).

¿Qué puede esperar usted como incapacitado cuando alquila un apartamento o una casa?

El propietario/dueño, administrador de la vivienda, vendedor o prestamista no está autorizado a hacerle preguntas acerca de su incapacidad. A usted tampoco se le requiere que provea expedientes médicos o que firme documentos para que otras personas revisen su expediente.

Las preguntas acerca de su historial médico y su incapacidad están prohibidas excepto en las siguientes circunstancias:

- Si usted está solicitando una vivienda diseñada o designada para personas incapacitadas, es legal el preguntar si usted cualifica para esta unidad.
- Si la vivienda es designada para personas con cierta incapacidad específica, es legal preguntar si usted cualifica dentro de las prioridades establecidas para las personas con esa incapacidad.
- El propietario/dueño puede preguntarle si su habilidad de vivir en la unidad crearía una amenaza o un peligro contra la salud o seguridad de los otros inquilinos, o si usted causaría daño físico substancial a la propiedad de otras personas y si un acomodo razonable eliminaría este riesgo. "Daño físico substancial" va más allá del que ocurre con el uso normal o continuo de un artículo al igual que el daño causado a más de un artículo de la propiedad.

BUSCANDO UN APARTAMENTO O UNA CASA PARA ALQUILAR

¿CÓMO PUEDO ENCONTRAR UN APARTAMENTO O UNA CASA PARA ALQUILAR?

Pregúnteles a sus amigos acerca de cualquier anuncio que vean en sus vecindarios que diga "Para Alquilar", "Se Alquila". Busque en su propio vecindario. Revise la sección de clasificados de su periódico local. (Vea la "GUIA DE SERVICIOS", Servicios de Información, Pág. 43). Consiga folletos que identifican apartamentos/casas disponibles para alquilar, casi siempre los encontrará en supermercados, tiendas por departamento, bodegas, etc. Las guías para apartamentos también pueden encontrarse en el boletín de servicios a la comunidad localizados en la parte del frente de las tiendas.

Cuando usted encuentre el apartamento o la casa que pueda costear, empiece a mirarlos. Mantenga en mente que no existe una unidad de vivienda perfecta o un propietario/dueño perfecto. Usted debería tomar nota de los alrededores (vecindario, parques, centros comerciales, acceso a rutas principales, ruta de autobuses, etc.) y la calidad de la unidad en comparación a la renta. Sus notas lo pueden ayudar a comparar diferentes apartamentos o casas que visite.

¿CÓMO DEBO EMPEZAR A BUSCAR UN APARTAMENTO/CASA?

Usted tiene la mejor oportunidad de conseguir un lugar bueno si sabe lo que quiere y planifica como obtenerlo. Puede empezar su búsqueda contestando las siguientes preguntas:

- ¿Cuánto puede usted pagar para alquiler, utilidades (gas, electricidad, agua, alcantarillado, recogido de basura, reciclaje, calefacción, cable), y otras necesidades?
- La regla general es que su renta debe ser equivalente al pago de su salario bruto de una semana o un cuarto de su ingreso bruto mensual. Mientras más cantidad de su ingreso mensual va al pago de la renta, menos dinero tendrá usted para pagar las utilidades o hacer las compras.
- Si tiene problemas en administrar dinero o en mantener un presupuesto, hay consejería de crédito disponible. (Vea la "GUIA DE SERVICIOS", Preocupaciones Económicas, Pág.41; Vea "Como Puedo Presupuestar mi Dinero" Pág. 8)
- ¿Cuándo va a necesitar la vivienda? Escoja una fecha exacta. Déjese tiempo suficiente para encontrar un sitio.
- ¿Qué tipo de vivienda necesita? ¿Un apartamento o una casa? ¿Cuánto espacio necesita? ¿Qué tipo de muebles o enseres va a necesitar? Por ejemplo: ¿necesita un patio para usted y sus niños? ¿O una rampa de acceso para incapacitados, o un primer piso para un miembro de la familia que no puede usar escaleras?
- ¿Dónde desea vivir? ¿Una ciudad en particular? ¿Un área de la ciudad o de una vecindad específica? ¿Usted y su familia necesitaran estar cerca de trabajo, de escuela, o de las rutas de autobús?

La llave del éxito para encontrar y conservar una buena vivienda es: NO ESPERE hasta el último momento para buscar ayuda. ACTUE AHORA. Pregunte por lo que necesita cuando el problema comienza y de esta forma tendrá una mejor oportunidad de obtener lo que usted deseaba. Si usted necesitara una vivienda inmediatamente debido a un desahucio u otras circunstancias, usted deberá contar provisionalmente con su familia, amigos u hoteles. Puede ser que consiga alojamiento en un refugio pero la mayoría de los refugios tienen largas listas de espera.

**CÓMO PUEDO PRESUPUESTAR MI DINERO
(EJEMPLO) PERSONA SOLTERA**

| Empleo/ Periodo de Pago | 7 días | 4.3 semanas | 12 meses |
|--|----------------|--------------------|-----------------|
| Artículo | Semanal | Mensual | Anual |
| Renta | \$94.62 | \$410.00 | \$4,920.00 |
| Comida | \$46.15 | \$200.00 | \$2,400.00 |
| Seguro de Auto | \$23.08 | \$100.00 | \$1,200.00 |
| Utilidades | \$24.23 | \$105.00 | \$1,260.00 |
| Seguro Vida (\$25,000) | \$7.02 | \$30.42 | \$365.00 |
| Transportación Gasolina | \$6.92 | \$30.00 | \$600.00 |
| Gastos Médicos | \$4.33 | \$18.75 | \$225.00 |
| Seguro de Inquilino | \$2.88 | \$12.50 | \$150.00 |
| Otros Gastos... | | | |
| TOTAL | | | |

Estos totales deben ser menor que o igual a su salario mensual y anual.

**COMO PUEDO PRESUPUESTAR MI DINERO
(EJEMPLO) FAMILIA**

| Empleo/ Periodo de Pago | 7 días | 4.3 semanas | 12 meses |
|--|----------------|--------------------|-----------------|
| Artículo | Semanal | Mensual | Anual |
| Renta | \$94.62 | \$410.00 | \$4,920.00 |
| Comida | \$75.00 | \$325.00 | \$2,400.00 |
| Cuidado de Niños | \$50.00 | \$250.00 | \$2,600.00 |
| Seguro de Auto (2 Autos) | \$46.15 | \$200.00 | \$2,400.00 |
| Utilidades | \$34.62 | \$150.00 | \$1,800.00 |
| Seguro Vida (\$40,000) | \$10.10 | \$43.75 | \$525.00 |
| Transportación/ Gasolina | \$13.85 | \$60.00 | \$720.00 |
| Gastos Médicos | \$13.46 | \$58.33 | \$700.00 |
| Seguro de Inquilino | \$2.88 | \$12.50 | \$150.00 |
| Otros Gastos... | | | |
| TOTAL | | | |

Estos totales deben ser menor que o igual a su salario mensual y anual.

ESTO ES LO QUE DEBE ESPERAR

- Un vecindario donde se siente cómodo para vivir.
- Un apartamento o una casa apropiada a sus necesidades pero que preferiblemente provee más que las necesidades básicas de refugio y seguridad.
- Un propietario/dueño al que usted respete, con que el que se entienda bien y que se lleve bien con usted.

VISITANDO APARTAMENTOS Y CONOCIENDO A LOS PROPIETARIOS

- Vístase adecuadamente. Limpio, bien arreglado y sensible. Esto le demostrará al propietario/dueño que usted es una persona responsable y sincera.
- Mantenga la cita cuando la haga. Si existe alguna razón por la cual va a llegar tarde o va a cancelar, llame al propietario y déjese saber. Estos gestos simples de cortesía son importantes.
- Esté preparado para llenar una solicitud o hacer un depósito para separar la unidad en caso de que sea la que usted estaba buscando.

¿QUE BUSCAR EN UNA UNIDAD DE VIVIENDA PARA ALQUILAR?

Al propietario/dueño se le requiere mantener cierto nivel de calidad en la vivienda. (Vea "GARANTIA DE HABITABILIDAD" en la Pág. 5). Le sugerimos que hable con algunos de los inquilinos en el complejo de apartamentos o el vecino para obtener una idea de cómo el propietario/dueño responde a las necesidades de los inquilinos. Use la lista de cotejo como una guía para que usted consiga lo que está buscando (VEA "AREA DE HOJA DE COTEJO", listado de control de visita al apartamento", Págs. 28-33).

¿TENGO QUE SABER REALMENTE TODAS ESTAS COSAS SOBRE CADA UNIDAD QUE VISITE?

No. Depende de cuán cuidadoso o minucioso usted quiera ser en la búsqueda de un apartamento o una casa. Mientras más tiempo tome revisando los detalles menos serán los problemas con los que tenga que bregar más tarde. Aunque no hay ninguna garantía de que no tendrá problemas.

¿DEBO MUDARME A UN APARTAMENTO O UNA CASA DONDE EXISTEN PROBLEMAS PERO EL PROPIETARIO/DUENO PROMETE ARREGLARLOS?

NO. Usted debe buscar un lugar que no requiera reparaciones significativas. Aún si el propietario/dueño promete que va a realizar los arreglos necesarios después que usted se mude, no hay una garantía de que lo hará. Si son reparaciones menores, (bombillas nuevas, cortinas para la bañera) entonces puede ser que no haga una gran diferencia porque son cosas que usted mismo podría hacer. Si son reparaciones mayores (alarma de detección de humo, ventanas rotas, no hay sistema de calefacción) usted no debe mudarse a ese apartamento.

Sin embargo algunas personas se mudan a lugares que están en malas condiciones porque la renta es más barata, porque el dueño promete que va a hacer las reparaciones necesarias, y porque necesitan mudarse inmediatamente. En este caso asegúrese que este acuerdo sea por escrito, que esté firmado por el dueño y que diga la fecha en que Él/Ella va a hacer dichas reparaciones. Si acuerda en que usted mismo se va encargar de hacer parte del trabajo a cambio de una reducción en el pago de la renta, hágalo por escrito, de lo contrario se le va hacer muy difícil comprobarlo más tarde. Usted debe tomar fotografías de las reparaciones que hay

que hacer. Si el dueño no realiza las reparaciones y usted necesitara demandarlo para tratar de que lleve a cabo dichas reparaciones, las fotografías y el acuerdo escrito firmado por Él/Ella le servirán como prueba de las condiciones de la propiedad y de la promesa que Él/Ella le hizo a usted. Recuérdese de mantener una copia del acuerdo escrito firmado por el dueño.

¿CUÁNTO PUEDE COBRARME UN PROPIETARIO POR RETRASO DEL PAGO DE LA RENTA?

Aunque los cargos por retraso de pago pueden variar de propietario a propietario, la cantidad cargada debe ser razonable. Por ejemplo, un recargo de \$25 aplicado después de un período de gracia de cinco días puede ser razonable mientras que un recargo de \$25 diarios después del primer día del mes se puede juzgar excesivo. Usted debe tener mucho cuidado cuando está firmando un arrendamiento que incluye tales cargos.

EL APARTAMENTO QUE ESCOJA

Ahora que ha escogido un apartamento o una casa ¿Cuál es el siguiente paso? Antes de que se mude usted necesita completar ciertos papeles.

Su primer paso será completar una solicitud para rentar. El propietario/dueño casi siempre cobra por la solicitud y revisará la información que usted suministre.

INFORMACIÓN NECESARIA PARA COMPLETAR LA SOLICITUD PARA ALQUILAR

- Identificación con foto.
- Números de seguro social, fechas de nacimiento y nombres legales de usted y/o todo adulto mayor de 18 años que vayan a vivir con usted.
- Lugar de empleo de cada adulto, nombre y dirección correcta de la compañía, nombres y apellidos de los supervisores inmediatos e ingreso anual o ingreso mensual.
- Cantidad de dinero en: cuenta de banco(s), préstamos bancarios y deudas de tarjetas de crédito de todos los adultos que se mencionan en el contrato.
- Licencias de conducir y registración del vehículo si usted posee carro.
- Historial de referencias, la dirección y números de teléfonos de las personas con las cuales vivió en los últimos dos o cuatro lugares que ha vivido. Esto podría ayudarle a demostrarle al propietario/dueño que usted es un individuo responsable.

Tener la información organizada y lista aumentará las posibilidades de obtener el apartamento que usted desea. Sea honesto /a con toda la información que provea. Los propietarios/dueños tienen el derecho de obtener un reporte de crédito y de revisar su expediente criminal, Si usted miente en la aplicación o da información falsa a propósito, usted está cometiendo fraude y podría ser procesado por el mismo. Si el propietario/dueño rechaza su solicitud debe explicar el por qué. Si las razones que le ofrece no parecen apropiadas, comuníquese con la oficina de Servicios Legales del Valle del Lehigh o con los servicios de referidos de abogados para discutir que debe hacer. (Vea la hoja de cotejo, Pág. 28.)

NEGOCIANDO CON EL PROPIETARIO/DUENO

Si el propietario/dueño aprueba el arrendamiento del apartamento o de la casa, le pedirá que firme un contrato de alquiler. Revise la hoja de cotejo para asegurarse de que usted le preguntó al propietario/dueño todas las preguntas importantes sobre el contrato. (Vea la hoja de cotejo, Pág. 28).

Usted puede negociar con el propietario/dueño para hacer algunos arreglos en la condición del apartamento o de la casa o para que provea más servicios. Puede que esto sea más difícil de hacer con administradores de complejos de apartamentos debido a las pólizas de la compañía, pero pregunte. En algunas circunstancias tendrá que aceptar lo que se le ofrece, o puede buscar en otra parte.

El mejor momento para negociar con el propietario/dueño es cuando usted ha sido aceptado como inquilino, pero antes de firmar el contrato de arrendamiento. El dueño generalmente solicita el depósito de garantía (hasta un máximo de dos meses de renta) y requiere que usted le firme un contrato de arrendamiento declarando que usted está de acuerdo con dicho contrato. Usted puede cancelar el contrato de arrendamiento dentro de las 72 horas a partir de la hora en que firmó el contrato, lo cual le permite que se le devuelva el depósito de garantía. Sin embargo, si no está muy seguro tome más tiempo en mirar otros apartamentos o revisar el contrato de arrendamiento con más cuidado. Comuníquese con la oficina de Servicios Legales del Valle del Lehigh o con los servicios de referidos de abogados para revisar el contrato para mayor protección (Vea la GUIA DE SERVICIOS, Asuntos Legales, General, Pág.44).

Recuerde que tan pronto usted firme el contrato de arrendamiento, usted está atado al mismo por el tiempo estipulado en el contrato. De la única manera que usted podría hacer cambios sería si usted y el propietario/dueño estuvieran de acuerdo en cambiar el contrato, esto debe hacerse por escrito. Si usted no cumple con los requisitos el propietario/dueño está autorizado a buscar otros inquilinos y pedirle que se mude.

¿CUÁLES SON LAS RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO/DUENO?

No hay reglas establecidas. Sin embargo, generalmente el propietario/dueño debe proveer lo siguiente:

- Agua potable/agua en la cocina y el baño
- Agua Caliente
- Calefacción (en climas fríos)
- Sistema séptico en orden/baños (bañera o ducha de baño, lavamanos e inodoro)
- Sistema eléctrico seguro y trabajando correctamente
- Cerraduras para las puertas
- El apartamento o casa libre de sabandijas y/o roedores
- Condiciones seguras en la estructura de la casa y en las áreas de afuera
- Detector de Humo que funciona
- Un panfleto con información sobre la pintura de plomo (Proteja su familia del plomo en su hogar)

¿CUÁLES SON LAS RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO?

- Pagar la renta a tiempo y regularmente según estipulado en el contrato de arrendamiento. Recuerde obtener recibos si paga con dinero en efectivo.
- Hacer las reparaciones cuando estas ocurran por su culpa.
- Limpiar el apartamento o la casa para mantenerla en las mismas condiciones que cuando usted se mudó.

- Hablar con el propietario/dueño o administrador para solicitar por escrito cualquier reparación que sea necesaria.
- Cumplir con las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento.
- Hacer reparaciones menores y cambios cosméticos en la unidad.

El inquilino debe saber cuál es su responsabilidad en cuanto al pago de ciertas cosas.

CONSEJOS ÚTILES PARA CUANDO SE MUDE

Teléfono, cable y servicios públicos

Usted necesita comunicarse con la compañía local de teléfono, cable y servicios públicos para la instalación y conexión de cualquiera de los servicios que usted desea tener en la propiedad.

Información sobre los Bomberos y la Policía:

- Investigue el número de teléfono local del departamento de bomberos y de la policía y téngalos a mano cerca de su teléfono en caso de una emergencia. ¿Está en un área donde se usa el 9-1-1?
- Si es posible, mantenga a mano un extinguido de fuego, preferiblemente en la cocina. Aprenda como se usa el extinguido. En un edificio con unidades múltiples también debe haber un extinguido en el pasillo principal.
- La ley de Pennsylvania requiere que el propietario/dueño provea en cada unidad un detector de humo que funcione. Los inquilinos tienen la responsabilidad, mientras vivan en la unidad, de comprobar que funciona y cambiar las baterías cuando sea necesario. Si el detector no funciona al inspeccionarlo y no es por falta de baterías o por baterías agotadas, el inquilino debe reportárselo al propietario/dueño. El propietario/dueño tiene 72 horas para repararlo e reemplazarlo. Si él no lo substituye dentro de ese período, el inquilino puede enviar al propietario una carta declarando que están comprando un detector de humo y están deduciendo el precio pagado del pago de alquiler del mes próximo. Cuando el inquilino paga el alquiler del mes próximo, debe incluir el recibo de compra del detector de humo.

El Seguro de Inquilino:

- El seguro de protección del propietario/dueño no cubre sus bienes personales. Por consiguiente, el propietario/dueño no es responsable por sus pertenencias, sino usted. Usted necesitará obtener un seguro de inquilino para casos de robo, pérdidas o daños causados a sus bienes personales
- Comuníquese con varios agentes de seguro y compare los costos. Una póliza le puede costar unos \$50 a \$150 por año (precio promedio en 1996).

SEGURIDAD EN SU APARTAMENTO:

- Como regla general, llame al teléfono de emergencia de su área cuando encuentre humo, agua, sangre o balas de armas de fuego en su apartamento, en el edificio o alrededores. Después llame al propietario/dueño.
- Para mantener las personas indeseables fuera de la propiedad y evitar hurto, asegúrese que tenga cerraduras adecuadas y haga uso de ellas. Las más conocidas son las llamadas en ingles como "dead-bolt locks". Hable con el propietario/dueño antes de

añadir o cambiar cualquier cerradura. El propietario/dueño está autorizado a tener copias de todas las llaves de las cerraduras que usted instale.

BREGANDO CON SITUACIONES DURANTE EL ALQUILER

Hay muchas situaciones que pueden ocurrir durante su alquiler. Recuérdese que su arriendo contendrá la lenguaje que explicara quien es responsable de ciertos problemas que ocurran. Debe de siempre tener una copia de su arriendo disponible a repasar. La llave es comunicarse siempre para evitar cualquier malentendido.

NO PUEDO PAGAR MI RENTA

Un propietario puede desahuciarle por no pagar su renta. Como arrendatario, usted es legalmente responsable por pagar la cantidad completa de alquiler de una manera oportuna. Aun cuando usted firma el arriendo con otras personas, cada persona solamente es responsable por la cantidad completa de renta. Así pues, si uno de las personas que firmo las hojas del arriendo no puede pagar la renta, la otra persona es responsable de pagar la cantidad completa debida.

El arriendo dictara los términos de sus pagos de renta. Generalmente, el alquiler es debido en el primer del mes con (5) periodos de gracia del día cinco (este le da algunos días adicionales para pagar el alquiler). Si usted no paga su renta a tiempo, el propietario puede archivar una acción de desahucio contra usted. No importa que usted este incapacitado, su dinero fue robado, perdió su trabajo, es invierno, o tiene niños. Usted en todavía puede ser desahuciado por no pagar su renta.

Si no va a poder pagar su renta debe comunicarlo con su arrendatario inmediatamente. No debe de esperar hasta el día debido o días después. Explíquelo a el o ella porque no puede pagar la renta y pídele un arreglo de pago. Si llega a un acuerdo con su arrendatario, pídale en escrito y manténgase una copie para sus archivos. Acuérdesse que si no cumple con el acuerdo su propietario puede desahuciarlo. El proceso de desahucio será explicado más después en este folleto.

Cuando tenga un perdido de ingreso inesperado usted podrá obtener ayuda de su agencia local o del Departamento del Welfare. (VEA Al "GUIA DE SERVICIOS, Preocupaciones Económicas, "Pág. 41).

ES EL FIN DE SEMANA Y NO ME CONECTARON EL GAS O LA ELECTRICIDAD

Esto no es problema del propietario/dueño a menos que el/ella sea responsable de pagar estas cuentas. Usted debe llamar al número del servicio público solicitado y pedir ayuda. (Vea la "GUIA DE SERVICIOS", Información de Servicios Pág. 43).

¿CUANDO PUEDE EL PROPIETARIO ENTRAR A MI APARTAMENTO?

Puesto que su propietario posee el edificio en el cual usted vive, le dan derecho a tener llaves a su apartamento. Sin embargo, esto no significa que el propietario puede entrar en el apartamento siempre que él desee. El arriendo puede tener un término teniendo en cuenta entrada en el apartamento del dueño para reparar, para realizar inspecciones, o para demostrar la característica a los inquilinos anticipados cuando se ha terminado el arriendo. Generalmente, si el dueño necesita reparar, deben darle por lo menos 24 horas de aviso. Si usted quiere estar presente cuando estén allí, puede arreglar su horario para acomodarlos. Si usted no desea estar presente, puede darles el permiso de entrar.

Si hay una situación de emergencia (agua que se escapa, las pipas que estallan, etc.) y su propietario no lo puede alcanzar, él tendrá el derecho de entrar para ocuparse de la situación. Él debe dejar una nota notificándole que alguien estuvo allí, pero no siempre será el caso. Si usted tiene razón de creer que el propietario estuvo en su apartamento, debe llamar y pedir que expliquen porqué estuvieron.

Si no hay reparaciones y la situación no es una emergencia, entonces el propietario no debe entrar en su apartamento sin el acuerdo anterior. Si su propietario viene a su apartamento a menudo y desea entrar por ninguna razón, usted tendrá que escribirle al propietario directamente o conseguir la asistencia de un abogado.

PROBLEMAS CON OTROS INQUILINOS

Si usted tiene problemas con otros inquilinos que le incomoden, necesita divulgar el problema a su propietario por escrito. Explique el problema detalladamente y pida que su propietario trate la situación. Si usted se siente amenazado por sus inquilinos, puede llamar las autoridades. Si dentro algunos días no recibe respuesta de su propietario escríbale otra carta preguntándole lo que ha hecho para corregir la situación. Esperanzadamente, él habrá hablado con los inquilinos y los habrá aconsejado del comportamiento fastidioso. En otros instantes, el propietario no tratará el problema entonces dependerá de usted si desea continuar permaneciendo en el apartamento. Recuerde, si usted tiene un arriendo, usted está limitado a sus términos, así que si usted lo rompe y se mueve debido a problemas con otros inquilinos, el propietario puede tomar acción contra usted. Si usted piensa que tendrá que mudarse debido a los problemas, debe llamar a NPLS o a un abogado privado.

¿PUEDEN MIS FAMILIARES MUDARSE CON MIGO?

Usted puede ser desahuciado por romper el arriendo si usted deja a cualquier persona mudarse en su hogar sin el permiso del propietario. Su arriendo indicará quién se admite residir en su hogar. Si usted desea hacer que algún otro se mueva adentro o que permanezca con usted por un período del tiempo extendido, usted debe pedir al propietario permiso. El propietario puede desear levantar el alquiler para la gente adicional. Si el propietario conviene dejar a algún otro moverse permanentemente o temporalmente, debe conseguir ese acuerdo por escrito.

¿QUE HAGO SI NECESITO REPARACIONES EN MI APARTAMENTO?

Su arriendo indicará quién es responsable de reparaciones en el hogar. Generalmente, el arrendatario es responsable de las cosas que tienen que ver con mantener la casa en buen orden, tal como sustituir las bombillas, substituyendo las baterías en alarmer del humo, las bisagras chillonas y la limpieza diaria. El propietario es generalmente responsable de tomar el cuidado de los problemas más grandes, tales como escapes del techo y/o del piso, problemas de las aguas residuales, cerraduras de la puerta delantera y alarmer del humo. Pueden también ser responsables de cualquier problema para uso general si proporcionan éstos con los términos del arriendo.

Generalmente, hay dos tipos de reparaciones necesitadas en un hogar. El primer tipo son molestos, pero no afecta su capacidad de permanecer en su hogar. El segundo tipo es los que afectan la capacidad de permanecer en su hogar, tal como escapes de las aguas residuales, carencia del calor, agua o escapes eléctricos, importantes y/o ventanas/puertas quebradas. Para el segundo, un tipo más serio de problema de la reparación, además de entrar en contacto con el propietario como descrito más abajo, usted debe entrar en contacto con alguien de la oficina de la aplicación del código y/o de las oficinas locales de la salud. Usted debe también de tomar fotos de las condiciones pobres.

¿DEBO PARAR EL PAGAR DE MI ALQUILER SI MI APARTAMENTO O CASA NECESITA REPARACIONES?

Generalmente, usted no debe parar de pagar de su renta porque necesita reparaciones. Si usted tiene un problema por reparaciones que no son serias, debe notificar al propietario llamándolo inmediatamente. Si el propietario no responde en el plazo de 48 horas, usted debe enviarle una carta sobre el problema. Usted debe escribir en la letra que usted llamó lo/la preguntándole cuando planea reparar lo necesario. Si el propietario no responde en el plazo de 2 días, usted debe enviar lo/su otra letra, dando al propietario un plazo para comunicarse con respecto a la materia. Usted debe explicarle al propietario que si no se comunica por tal fecha planea emplear a alguien para hacer el trabajo y para deducir el dinero del alquiler del mes próximo. Esto se llama reparación y deduce. Si usted necesita hacer esto, usted debe intentar conseguir 3 estimados para el trabajo. Guarde estos estimados y el recibo final del trabajo para someter con el equilibrio de la renta del mes próximo.

Recuérdese de que antes de ser reparaciones y deducir de su renta, debe de haber notificado primero al propietario en escrito sobre el problema, dar lo/su hora amplia de reparar e informar le/le su plan para reparar y para deducir. Si no sigue estos pasos, el propietario puede poner una acción de desahucio contra usted. Es importante seguir el procedimiento apropiado. También, recuerde guardar las copias de todas las cartas y recibos.

Otra opción disponible cuando el propietario no está reparando es no pagar la renta y poner el dinero en una cuenta de fideicomiso hasta que se reparen. Ésta es una línea de conducta muy seria y no debe ser perseguida sin primero buscar asesoramiento jurídico. Implica el abriendo una cuenta separada en la cual usted deposita la renta hasta que el propietario haga las reparaciones. El propietario debe ir al banco con usted a instalar la cuenta de fideicomiso. Según las reparaciones son hechas, la renta le será pago al propietario. La idea de poner la renta en una cuenta es para comprobar que usted tiene realmente el dinero para pagar (en comparación con no tener el dinero y no usar la carencia de reparaciones como excusa para no pagar).

Esta opción no debe ser utilizada a menos que las condiciones del apartamento sean tan severas que afectan su capacidad de gozar de su hogar (sería las condiciones para las cuales usted entraría en contacto con la aplicación del código o la oficina de la salud). Usted necesita dar el aviso escrito en avance al propietario de sus planes de tomar esta acción. Aun cuando el propietario tendrá aviso de sus planes de no pagar la renta, él archivará probablemente una acción del desahucio contra usted por no pagar su renta. Por esta razón, es extremadamente importante que usted siga los procedimientos correctos en la retención de la renta y guardar las copias de todos sus documentos (todas las cartas al propietario, las pruebas de las reparaciones necesitadas, el etc.). De esta manera, si usted va a corte, usted tendrá prueba de las reparaciones. De nuevo, debe de conseguir el consejo legal antes de coger esta acción llamando al NPLS o un abogado privado.

DEJANDO EL APARTAMENTO/CASA

DANDO AVISO

Cuando se acerca el final del tiempo estipulado en el contrato de arrendamiento, tanto el propietario/dueño como el inquilino necesitan discutir la renovación o terminación del contrato. Usted necesita darle notificación al propietario/dueño de que usted quiere mudarse de su apartamento o casa. Revise su contrato de arrendamiento para ver cuánto tiempo de aviso

necesita. Su aviso al propietario debe ser por escrito, enviado por correo certificado o entregado en persona.

DEPÓSITO DE SEGURIDAD

Una de las preocupaciones principales del inquilino que va a dejar un apartamento es el obtener un reembolso del depósito de seguridad. Cuando el contrato de arrendamiento termina o cuando usted entrega el apartamento/casa al propietario debe darle la nueva dirección por escrito.

En Pennsylvania, el propietario deberá hacer una de las siguientes cosas dentro de 30 días a partir de la terminación del contrato de arrendamiento o de la entrega del apartamento/casa, lo que ocurra primero.

1. Devolver la cantidad total del depósito de seguridad; O
2. Darle al inquilino una lista detallada de los daños causados a la propiedad y devolver cualquier cantidad depósito sobrante; O
3. Si la cantidad de los daños son iguales o mayor que la cantidad del depósito de seguridad, dar solamente la lista detallada de los daños.

Si el inquilino que está dejando el apartamento falla y no da al propietario su nueva dirección por escrito, el propietario no es responsable de devolver el depósito dentro de los treinta días. Los intereses del depósito acumulados durante el primer año pertenecen al propietario/dueño. En el comienzo del segundo año, el inquilino tiene derecho de reclamar los intereses de un depósito de seguridad que sea mayor de \$100.00.

Si la lista de daños no está por escrito, el propietario está cediendo su derecho de demandar al inquilino por daños a la unidad. Si el propietario no devuelve el depósito en un plazo de treinta (30) días, el inquilino puede demandar por el doble de la cantidad retenida para cubrir los daños. Todo lo anterior sólo aplica si el inquilino da su nueva dirección por escrito al finalizar el contrato de alquiler.

Llame a las oficinas del Juez de Distrito o la oficina de Servicios Legales del Valle del Lehigh o a la oficina de servicios de referido de abogados para más información de como recuperar su depósito (Vea GUIA DE SERVICIOS, Asuntos Legales, Pág.44)

MUDÁNDOSE

Usted necesitará seguir el siguiente procedimiento para mudarse según el contrato de arrendamiento para asegurarse de que haya cumplido con sus responsabilidades hacia el apartamento antes de dejarlo.

- Dé su nueva dirección o una dirección donde recibirá correspondencia, por escrito, al propietario.
- Retire todas sus pertenencias.
- Limpie el apartamento/casa.
- Entregue el apartamento/casa en la misma condición que estaba antes de mudarse.
- Camine por el apartamento/casa con el propietario/dueño antes de irse haciendo uso de la lista de cotejo y fotos que tomó cuando se mudó originalmente Haga que el propietario/casero le firme la lista.
- Tome fotos nuevas si ha habido cambios.
- Cierre todas las puertas y ventanas, entonces, devuelva las llaves al propietario/dueño.

PROCESO DE DESAHUCIO

Un desahucio es el único modo legal para que un propietario/dueño pueda forzar a un inquilino a dejar un apartamento o una casa. Los propietarios generalmente formulan las acciones de desahucio debido a una violación de los términos de arrendamiento, tales como la falta de pago del alquiler. Generalmente, un proceso del desahucio comienza cuando el propietario hace entrega de una notificación escrita al inquilino llamada "Notificación de Terminación" declarando que quiere que el inquilino se vaya del apartamento o casa. Estos avisos dan generalmente al inquilino entre 10 a 30 días para salir del hogar. Aunque usted y su propietario tengan un acuerdo de arrendamiento verbal, usted tiene derecho de recibir un aviso escrito si el propietario desea desahuciarle. Algunos contratos de arrendamiento cancelan el derecho del inquilino a este aviso, pero tal renuncia puede no ser ejecutada si no está expresada en lenguaje claro y sencillo. Repase su contrato de arrendamiento para encontrar si hay una cláusula sobre los avisos requeridos para el desahucio. (Vea: Procedimiento de Desahucio, Tabla de Itinerario Pág. 27).

Si el inquilino no sale del hogar para el final del período del aviso, el propietario puede peticionar una queja de Propietario-Arrendatario en la oficina de Juez de Distrito local. El arrendatario recibirá una Notificación De Audiencia de Recuperación de la Propiedad y la queja de Propietario-Arrendatario formulada por el dueño, por correo, entregada personalmente por un alguacil o fijada en su puerta, que incluirá la fecha, la época y la localización de la audiencia. El propietario debe atender a esta audiencia y el arrendatario debe atender para presentar cualquier defensa o queja.

PREGUNTAS SOBRE LA AUDIENCIA

¿Que es un Juez de Distrito?

Un Juez de Distrito es un oficial local electo por el pueblo que puede decidir casos civiles incluyendo asuntos de propietarios e inquilinos. También se les conoce como un Magistrado.

¿Necesito Abogado?

No. No se requiere un abogado en la audiencia, pero sería beneficioso para usted que lo acompañe un abogado.

¿Debo de ir a la audiencia?

Si. Si usted no se presenta en la audiencia el Juez de Distrito decidirá en favor del propietario/dueño. La audiencia le da la oportunidad de presentar su defensa o de presentar un contra-interrogatorio o contra demanda al propietario/dueño. Usted debe estar presente aunque se haya puesto de acuerdo con el propietario/dueño y éste le haya indicado que la vista se canceló. Si usted no puede asistir a la audiencia, llame a la oficina del Juez de Distrito para que cambien la fecha.

CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES

Las siguientes son situaciones comunes y preguntas que pueden surgir después de recibir la notificación del desahucio y durante o después de la vista ante el Juez de Distrito:

El propietario/dueño me dejó afuera. ¿Puede hacerlo?

El propietario no está permitido a dejarlo fuera del apartamento o casa hasta 21 días después de la vista. El propietario tampoco puede desconectar los servicios esenciales (por ejemplo: agua, electricidad, calefacción) del apartamento/casa. Si el propietario/dueño hace esto, comuníquese inmediatamente con el Juez de Distrito y con la oficina de Servicios Legales o su abogado y radique una querrella. (Vea “GUIA DE SERVICIOS, Asuntos Legales, General, Pág. 44).

Mi situación es especial. ¿No puedo ser Desahuciado Verdad?

Falso Si usted no paga su alquiler a tiempo o viola su contrato de arrendamiento de cierta manera, el propietario puede radicar una acción del desahucio contra usted. No importa si usted es una persona anciana, incapacitado, o usted tiene varios niños, usted tiene las mismas responsabilidades que otros arrendatarios. Si usted tiene una pérdida inesperada de ingreso u otra explicación razonable para justificar porqué se atrasó con el pago del alquiler, el juez del distrito podría permitir que usted se quede en la vivienda si usted paga la cantidad de dinero determinada por el juez en su totalidad.

No tengo donde ir, ¿Qué puedo hacer?

Necesita conseguir un sitio para usted y sus pertenencias. No deje sus pertenencias, el propietario no está obligado a guardárselas. El propietario/dueño puede cobrarle por el almacenaje de las mismas. Sin embargo, él puede quedarse con sus pertenencias hasta que usted le pague lo que le debe. Si necesita dejar sus pertenencias en algún sitio, haga arreglos con familiares o amigos.

Si no encuentra donde vivir comuníquese con familiares y amigos. Puede llamar a los refugios, pero casi siempre tienen una lista larga de espera. (Vea la GUIA DE SERVICIOS, Vivienda Transitoria Pág. 42). Puede llamar a hoteles que ofrecen vivienda temporera.

EL PROCESO DE AUDIENCIA ANTE EL JUEZ DE DISTRITO

SE RADICA UNA QUERRELLA ANTE EL JUEZ DE DISTRITO

El propietario o el inquilino pueden presentar una querrella con el Juez de Distrito. En la mayoría de los casos, el propietario/dueño es el que hace la querrella. El inquilino recibirá notificación de la misma y se le asignará una fecha para la audiencia.

YA TIENE FECHA PARA LA AUDIENCIA CON EL JUEZ DE DISTRITO

¿Qué pasa en la Audiencia?

- El Juez de Distrito llama a la audiencia a orden.
- La parte que presentó la querrella o el demandante (propietario en casos de desahucio) presenta la evidencia y testifica. Puede traer testigos adicionales e interrogar a cada testigo.
- El inquilino presenta la evidencia y sus testigos en defensa y puede presentar evidencia y testigos adicionales para una contra demanda. Después que el inquilino ha presentado todos sus testigos el propietario tiene la oportunidad de también interrogarlos.

- El Juez de Distrito después de escuchar toda la evidencia presentada por ambas partes toma una decisión el mismo día o puede tardarse varios días. Su decisión será enviada por correo a ambas partes.

Es importante saber que el Juez de Distrito está a cargo de la audiencia y debe tratarse con respeto. Si el Juez de Distrito interrumpe en algún momento para hacer una pregunta o para tomar una decisión, escuche cuidadosamente y responda si las preguntas si son dirigidas a usted. Nunca interrumpa al Juez de Distrito.

¿Qué es una defensa?

Una defensa es la razón o razones que usted tiene para que el propietario/dueño no lo desahucie. La defensa más común es que el propietario/dueño no le dió suficiente notificación para desocupar la vivienda o que el apartamento tiene muchos problemas o que los argumentos que presenta el propietario/dueño son falsos. Usted debe llevar toda aquella evidencia que confirmen sus alegaciones.

¿Cómo me preparo para la audiencia?

Si tiene un abogado/a, debe repasar la información que le ofrecemos y toda la información relacionada con el caso para que sea el abogado quien la presente en la vista. Debe practicar su testimonio antes de la vista. Prepare un bosquejo o haga una lista y úsela en la vista. Sea breve pero conciso. Esté listo para explicar cualquier evidencia que se presenta y cuando actuó en relación a las mismas. Vístase apropiadamente y llegue temprano.

¿QUÉ PASA DESPUÉS DE LA AUDIENCIA/VISTA?

- El Juez de Distrito tomará una decisión en la vista o por correo en los próximos tres (3) días. Si se dictamina a favor suyo, el propietario/dueño tiene que acatarse a la determinación del Juez. Si se dictamina a favor del propietario/dueño usted tiene que acatarse a la determinación del Juez.
- Existen dos tipos de dictámenes que pueden ser pronunciados en contra del inquilino:
- Posesión concedida
- Posesión concedida si la cantidad del pago
- Determinado por el Juez no es satisfecho.

Este tipo de Notificación le demostrará qué tipo de juicio fue pronunciado en su contra. Usted o el propietario tienen el derecho de radicar una apelación en la Corte De Apelaciones De Peticiones Comunes en su condado. Sus derechos de apelaciones se discuten más detalladamente en otras secciones de este folleto.

¿Hay manera de que pueda prevenir el desahucio?

Posesión Concedida Amenos Que El Pago Del Dinero Sea Satisfecho (“Paga y Te Quedas”)

Si el dictamen del juicio fue Posesión Concedida A Menos Que El Pago Del Dinero Sea Satisfecho (conocido como “Paga y Te Quedas”) y el dinero adeudado se paga en su totalidad

en cualquier momento antes de la fecha del desahucio, el inquilino podrá evitar un desahucio y permanecer en el hogar. Si se hace el pago total al propietario, incluyendo los costos de corte, dentro de diez días de la fecha de determinación, el desahucio no se llevará a cabo. Si el inquilino no paga en el plazo de diez días, el propietario puede solicitar una Orden De Posesión. Se programará una fecha del desahucio diez días después de que la Orden de Posesión es fijada en la puerta del arrendatario por un alguacil. Usted tiene aún hasta esta fecha, para pagar el dinero adeudado para evitar el desahucio.

Si usted paga antes de la fecha del desahucio, usted debe hacer arreglos con el propietario y el alguacil y guardar su recibo como prueba del pago. Si usted planea pagar en la fecha del desahucio, usted tendrá que pagar al alguacil directamente. Cerciérese de que usted tiene dinero que debe en efectivo; si usted intenta pagar por cheque, el alguacil no tomará el dinero y el desahucio procederá según ha sido programado.

¿Qué sucede si el dictamen es la Posesión Concedida o si no puedo pagar el dinero adjudicado en mi contra antes del desahucio?

Si el dictamen fue de Posesión Concedida, usted tendrá que desalojar la vivienda en la fecha indicada para el desahucio aunque pague el total de dinero adeudado. En estos casos aunque tenga usted el dinero o no para pagar no hará ninguna diferencia. Si usted discrepa con la decisión y desea permanecer en el apartamento, usted tiene que radicar una apelación en la Corte de Apelaciones De Peticiones Comunes dentro de diez días siguientes a la fecha del juicio y fijar la fianza apropiada. Vea el tópico La Apelación De La Decisión del Juez de Distrito que aparece más adelante.

Si usted no está planeando apelar, usted debe hacer planes para mudarse cuanto antes. Si usted no puede estar físicamente fuera de la vivienda antes de la fecha programada para el desahucio, entonces por lo menos mueva todas sus pertenencias de la unidad de alquiler. Recuerde, usted tendrá solamente minutos para desocupar la vivienda cuando llega el alguacil. Mientras menos cosas tengan que recoger, más fácil se le hará salir de la vivienda. Si desocupa la vivienda antes de la fecha programada para el desahucio, cerciérese de informarlo así al propietario y devuelva las llaves.

ORDEN DE POSESIÓN

Esta acción puede ser llevada a cabo por el propietario/dueño para embargar su apartamento. El dueño puede radicar una Orden De Posesión 10 días después de terminado el proceso de apelación. Usted tiene 10 días a partir de la fecha de entrega de la orden por parte del alguacil para desocupar la vivienda. Después de los 10 días, el propietario/dueño puede cambiar las cerraduras, puede poner sus pertenencias afuera y puede hacer que la policía lo saque del apartamento o de la casa. Si hubiese un "fallo monetario", el propietario/dueño puede solicitar una Orden de Ejecución después de 30 días. Una orden de Ejecución le permite al propietario/dueño vender todas las pertenencias del inquilino para recuperar el dinero que le debe.

¿Puedo detener la venta de mis pertenencias?

¡Si! Usted necesita hacer lo siguiente:

Pagarle al propietario/dueño la cantidad de dinero adjudicada en el fallo de la corte. Haga el pago a nombre del Juez de Distrito, el Alguacil o a nombre de la corte. No haga el pago directamente al propietario/dueño.

Usted puede solicitar una apelación de oposición de venta de sus pertenencias con el Juez de Distrito. Sin embargo, esto no previene que se vendan sus propiedades.

¿Qué pasa si no puedo pagar el dinero de la orden que pesa en mi contra?

El propietario/dueño podrá vender sus pertenencias. Un alguacil vendrá a su apartamento o su casa y marcará todos los artículos que se venderán. Habrá una notificación puesta en su puerta. Después de una Orden de Posesión, usted no puede mover o vender sus pertenencias. Se programará una venta pública y se le darán 6 días desde el día que se anuncia la venta.

Usted tiene otras opciones en relación a la venta de sus pertenencias. Si no puede detener la venta de sus pertenencias, usted tiene derecho a recibir una parte del total de la venta. Puede hacer lo siguiente:

Radique una "Reclamación de Exención" en la oficina del Juez de Distrito. Esto le permitirá quedarse con parte de sus pertenencias hasta un máximo de valor de \$300 o puede obtener \$300 en efectivo de las ganancias de la venta de sus pertenencias.

Comuníquese con la oficina de Servicios Legales del Valle del Lehigh o con la oficina de Referidos de Abogados para otras opciones que puede seguir (Vea la GUIA DE SERVICIOS, Asuntos Legales, General, Pág. 44). Un ejemplo sería declararse en bancarrota/quiebra. Declararse en bancarrota/quiebra le afectará su crédito.

¿Qué sucede si el propietario consigue una orden de posesión pero un alguacil nunca viene a desahuciarne?

A veces, un propietario conseguirá una orden de la posesión contra un inquilino, pero, por alguna razón, no ejecuta esa orden. Esto significa que nunca notifican al alguacil. Generalmente, esto sucede cuando el propietario y el inquilino resuelven una cierta clase de acuerdo para el pago del dinero adeudado. Si usted recibe un dictamen en su contra y después resuelve un arreglo de pago con el propietario, usted debe (1) asegurarse de que el acuerdo del pago esté por escrito y (2) cerciórese que el propietario acuerde retirar la orden. Un propietario puede solicitar la re-emisión de una Orden de la Posesión. La petición debe hacerse generalmente durante un plazo de 120 días después la fecha del juicio.

APELACIÓN A LA SENTENCIA DEL JUEZ DE DISTRITO

Si usted desea apelar el fallo del juez y permanecer en el apartamento, usted debe hacerlo en el plazo de 10 días después de la fecha del juicio en la Corte de Peticiones Comunes de su condado local. Si usted sigue los procedimientos correctos, le concederán una suplantación, lo cual permite que usted permanezca en su apartamento durante el proceso de apelación. Para recibir la suplantación, usted debe pagar el costo de la solicitud así como cierta cantidad de dinero como fianza. El costo de la fianza puede ser un equivalente al valor de tres (3) meses de alquiler, o la cantidad adjudicada en el juicio, la menor de las dos. Si usted es de ingreso bajo, usted puede solicitar a la corte que cancele los costos de solicitud pero puede ser que usted tenga que pagar cierta cantidad del dinero de la fianza para permanecer en su apartamento.

Además, usted debe continuar pagando el costo de su renta mensualmente a la oficina del Protonotario de la Corte Local de Apelaciones Comunes del condado donde radicó su petición de apelación. Una Apelación es una demanda legal complicada que requiere que usted radique los papeles legalmente. Si usted no sigue los procedimientos correctos, su propietario puede continuar con el proceso de desahucio a pesar de su apelación. Usted debe entrar en contacto con el NPLS o a un abogado privado para el consejo antes de radicar una apelación.

Si usted no desea permanecer en el apartamento y desea apelar el fallo del dinero adeudado solamente, usted tendrá 30 días para radicar una apelación en la Corte de Apelaciones de Peticiones Comunes de su condado. Este procedimiento también requiere un honorario de solicitud, pero es un proceso un poco más simple que cuando usted desea permanecer en el

apartamento durante el período de la apelación. Si usted planea radicar esta apelación, usted debe comunicarse con el NPLS o a un abogado privado para el consejo. (Vea la “GUÍA DE SERVICIOS, Asuntos Legales,” pág. 44).

¿QUÉ SUCEDE SI HAY UN FALLO EN MI CONTRA?

Un fallo permanecerá en su expediente hasta que usted pague todo lo que le ordenaron pagar. Puede afectar su crédito, al igual que su capacidad de obtener la vivienda privada o subsidiada. Es una buena idea pagar cuanto antes para evitar cualquier problema en el futuro. Si usted no puede pagar la cantidad determinada por el fallo en su totalidad, usted puede hacer un arreglo de pago con la oficina del Magistrado.

¿Puede el propietario vender mis pertenencias?

Si hay un fallo en contra suya y usted no paga, el propietario tiene el derecho de radicar un allanamiento en su propiedad solicitando una **Orden de la Ejecución**. Esto permite al propietario coleccionar el dinero a través de la venta de sus pertenencias personales. Esta orden se puede solicitar 30 días después de la fecha del fallo judicial o en cualquier momento después de eso. Puede ser re-otorgada repetidamente en el plazo de 5 años de la fecha del fallo judicial. Dicha notificación de allanamiento (una copia de la orden) le será entregada a usted por un alguacil o la puede recibir por correo. Incluirá una lista de sus pertenencias o propiedades que se venderán. Una vez que usted reciba este aviso, no se le permitirá vender sus pertenencias personales, ya que tienen que estar disponibles para satisfacer la recaudación del dinero adeudado.

¿Puedo detener la venta de mis pertenencias?

Usted puede detener la venta de varias maneras. Usted puede radicar una apelación o una objeción a la venta de sus pertenencias. Usted puede también radicar una “Demanda para la Exención” en la oficina del Magistrado. Esta ley permite que usted se quede con parte de sus pertenencias hasta un valor máximo de exención de \$300 o puede obtener un total de hasta \$300 en efectivo de las ganancias de la venta de sus propiedades. Si usted piensa que el valor de toda su propiedad que el propietario desea vender es igual a o menor de \$300, la venta será cancelada y habrá una audiencia con el juez del distrito para determinar el valor de su propiedad. Si el juez del distrito decide que su propiedad vale más de \$300, la venta será de nuevo programada. Usted puede también detener la venta pagando la cantidad total determinada en el fallo. Usted debe hacer el pago a través del alguacil o de la oficina del Magistrado, no directamente al propietario. También, usted puede considerar solicitar para bancarrota. Usted necesitará consultar con un abogado sobre esta opción. Esta podría o no ser una buena alternativa para usted. Si usted recibe una Orden de la Ejecución, usted debe llamar a NPLS o a un abogado privado para discutir sus opciones. (Vea “GUÍA DE SERVICIOS, Asuntos Legales,” Pág. 44).

¿Puede el propietario atar mis salarios del empleo para Satisfacer el Fallo Judicial Monetario En Mi Contra?

Sí. El propietario puede radicar una petición ante el tribunal para que sus salarios sean atados para que cumpla con el fallo. Esto es una acción seria. Usted debe recibir el aviso de esta acción que permite que el propietario tome el dinero directamente de su cheque para satisfacer el fallo judicial. El propietario tiene que cumplir con todas reglas estatales y locales pertinentes al acceso de los salarios, no puede ser más del 10% de sus salarios, y tal acceso o atadura de salario no debe causar que sus salarios se reduzcan por debajo de ciertos niveles de la pobreza. Si usted recibe el aviso de una atadura del salario, usted debe llamar a NPLS o a un abogado privado para el consejo.

VIVIENDA PÚBLICA

Hay varias clases diferentes de vivienda subsidiada. Si usted solicita a través de la ciudad u oficina local de autoridad de vivienda del condado, usted podría ser elegible para vivienda pública convencional (La Autoridad de Vivienda es el propietario) o para el Programa de Certificado de Elección De Vivienda (anteriormente conocido como Sección 8). También existen desarrollos de vivienda que son subsidiados siempre y cuando el inquilino permanezca en la unidad de vivienda o edificios de vivienda múltiples diseñados para personas envejecidas y/o incapacitadas. Para cada uno de estos programas, el costo de alquiler es aproximadamente un 30% del ingreso bruto mensual de la familia, y por lo tanto es necesario reportar el ingreso total del y los cambios en el tamaño familiar. Para muchos inquilinos, la vivienda subsidiada les permite costear el costo del alquiler evitando así que vayan a quedarse en la calle o perder su vivienda. Por lo tanto, es muy importante entender las reglas y las regulaciones para evitar el desahucio o la pérdida del subsidio. Un inquilino que es desahuciado de vivienda pública o a quien se le termina su certificado de vivienda puede ser inelegible para volver a solicitar por tres a cinco años.

DESAHUCIO DE VIVIENDA PÚBLICA

PROCESO DE DESAHUCIO

Usted puede ser desahuciado de su vivienda por la Autoridad de Vivienda Pública por “Buena Causa”. Buena causa” significa violaciones serias o repetidas que violan el contrato de alquiler según el Acta de Propietario-Inquilino de Pennsylvania usted tiene derecho a tener un abogado o representante presente durante las conferencias o audiencias con la autoridad de vivienda.

NOTIFICACIÓN DE DESAHUCIO DE VIVIENDA PÚBLICA

Usted puede ser desahuciado de la Vivienda Pública convencional por falta de pago del alquiler y/o la violación de los términos del contrato de arrendamiento. Bajo las regulaciones la Autoridad de Vivienda tiene primero que enviarle una Notificación de Propuesta de Terminación en la que explica porqué le están desahuciando. La Autoridad de Vivienda entregará el aviso del desahucio a cualquier adulto que reside en la vivienda o la enviará por correo.

¿QUÉ DEBO HACER CUANDO RECIBO UNA ORDEN DE DESAHUCIO?

Conferencia/Vista Informal

Usted tiene el derecho de apelar la propuesta de terminación solicitando una conferencia de acuerdo informal con la Autoridad de Vivienda. Esta conferencia le da una oportunidad de intentar resolver el problema con la Autoridad de Vivienda. Generalmente, usted tiene 10 días a partir de la fecha del aviso de la terminación para solicitar la conferencia informal. Si usted recibe una Notificación de Terminación, usted debe someter inmediatamente una petición escrita con la Autoridad de Vivienda para la conferencia de acuerdo informal. Además, usted debe llamar a NPLS o a un abogado privado para asistencia.

¿Puedo revisar mi expediente antes de la conferencia informal?

Sí. Usted tiene ese derecho y debe repasar todos los documentos y expedientes que crea que son importantes para la conferencia. La Autoridad De la Vivienda tiene que poner esos documentos a su disposición. Si quiere copias de cualquiera de los expedientes, usted tendrá que pagar por las mismas.

¿Que pasara en la conferencia/vista informal?

Se le notificará por escrito de los resultados de la vista. Si está satisfecho con la decisión entonces el problema está resuelto y el contrato de alquiler continúa. Si no está de acuerdo con la decisión puede solicitar una vista/conferencia formal.

CONFERENCIA/VISTA FORMAL

Usted deberá hacer una solicitud para la vista formal por escrito dirigida a la oficina principal o administrativa de la Autoridad De Vivienda generalmente dentro de los 15 días inmediatos a la decisión de la conferencia informal. La solicitud debe explicar la razón para la queja y que acción usted espera que se tome. La autoridad entonces programa una vista formal sobre la querrela a la mayor brevedad posible. El administrador de su vivienda al igual que los testigos pueden estar presentes en la vista. Esta conferencia se llevará a cabo ante un Oficial de Audiencias quien escucha las posiciones de ambas partes antes de tomar una decisión sobre el asunto. Es beneficioso tener un abogado presente. Comuníquese con NPLS o la oficina local de referidos de abogados (Vea la "GUÍA PARA SERVICIOS, Asuntos Legales" Pag. 44)

¿QUÉ PASA DESPUÉS DE LA VISTA FORMAL?

El Oficial De Audiencias le enviará la decisión por escrito dentro los 30 días siguientes a la vista. La Autoridad de Vivienda tiene que acatar la decisión tomada por el Oficial de Audiencias. Si el Oficial de Audiencias emite una decisión a favor de la Autoridad de Vivienda, el proceso de desahucio continúa. En estos casos la Autoridad de Vivienda radicará una querrela de Arrendatario-Inquilino para iniciar el proceso de desahucio con la corte. (Vea la sección de Proceso de Desahucio)

PROCESO DE DESAHUCIO DEL CERTIFICADO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA

Programa de Certificado de Elección de Vivienda

Un inquilino que está bajo el Programa de Certificado de Elección de Vivienda recibe un certificado el cual podrá utilizar para buscar vivienda privada. El propietario tiene que aceptar al inquilino y estar dispuesto a participar en el programa. El certificado de elección de vivienda es una ayuda de alquiler de la Autoridad de Vivienda. Al elegir un propietario y un apartamento bajo este programa, usted debe referirse a las secciones en este folleto tituladas en "Buscando un Apartamento o Casa para Alquilar".

En este programa usted puede perder su certificado de elección de vivienda en dos formas:

- Usted puede ser desahuciado físicamente de su hogar a través de una acción de desahucio peticionada por el propietario por violación al contrato de arrendamiento; y/o
- Usted puede perder su subsidio de vivienda por violación a las reglas de la Autoridad de Vivienda.

Un propietario puede desahuciar a un inquilino con un certificado de elección de vivienda por violaciones serias o repetidas al contrato de arrendamiento o por otra buena causa, incluyendo la falta de pago del alquiler, durante el primer año del arrendamiento. Después del primer año, el propietario o el inquilino pueden terminar el contrato de arrendamiento dándose uno a la otra notificación apropiada. Dicha notificación debe ser enviada a la Autoridad de Vivienda y entonces el inquilino obtiene un certificado para trasladarse a una nueva unidad.

¿SI ME DESAHUCIAN DE MI APARTAMENTO PUEDO YO PERDER MI CERTIFICADO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA?

Sí. Si su propietario lo desahucia es muy probable que usted pierda su subsidio de vivienda. Se le debe enviar a la Autoridad de Vivienda copias de cualquier acción radicada ante el tribunal. Si la acción da lugar al desahucio, le enviarán un aviso escrito informándole que su ayuda de vivienda ha terminado. Una vez que se termine su ayuda de vivienda pública usted ya no será elegible para un certificado o cualquier otra ayuda de la Autoridad de Vivienda.

A veces, usted puede resolver una resolución con la Autoridad de Vivienda para preservar su certificado, especialmente si el propietario ha fallado en cumplir con los procedimientos apropiados. Si usted recibe una notificación de desahucio de parte del propietario, usted debe llamar a NPLS o a un abogado privado para solicitar ayuda.

¿SI EL PROPIETARIO RADICA UNA ACCIÓN DEL DESAHUCIO EN MI CONTRA, PODRÁ LA AUTORIDAD DE LA VIVIENDA DEJAR DE HACER LOS PAGOS INMEDIATAMENTE O RECHAZAR LA EMISIÓN DE UN NUEVO CERTIFICADO PARA MUDARME?

No. La decisión de un propietario de desahuciarlo no es argumento para terminar su elegibilidad o para dejar de hacer los pagos de alquiler para usted. La Autoridad De Vivienda tiene que continuar pagando su porción del alquiler hasta que ocurra el desahucio.

¿QUE SUCEDE SI LA AUTORIDAD DE LA VIVIENDA QUIERE TERMINAR MI CERTIFICADO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA?

Si usted no cumple con las reglas de la autoridad de vivienda, ellos pueden tomar la acción para terminar su subsidio. Usted recibirá el aviso de esta propuesta de acción en el correo. Su subsidio podría ser terminado por una de las razones siguientes:

- Usted incurrió en fraude, por fallar en reportar su ingreso correcto o información respecto al tamaño familiar.
- Usted, su familia, o huéspedes están envueltos en actividad narcótica o criminal.
- Usted no pagó una deuda que tiene con la Autoridad de Vivienda según acordado.
- Usted violó una regla importante del programa, tal como no someter la información necesaria para la re certificación.

Usted tiene el derecho de apelar esta acción solicitando una audiencia informal. El subsidio continúa hasta que termine la audiencia y se tome una decisión. Si el subsidio es terminado y usted desea permanecer en la unidad (y su propietario lo permite), usted será responsable del pago completo del alquiler.

La tabla a continuación le indica cuanto tiempo debe darle el propietario/casero o el inquilino para terminar legalmente el contrato. Esta notificación debe ser por escrito.

| PROPIETARIO-INQUILINO PROCESO DE DESAHUCIO Y TABLA DE TIEMPO INDICADO PARA NOTIFICACION | |
|--|---------|
| Terminación de contrato o cancelación | |
| Contrato es por menos de 1 año | 15 días |
| Contrato es por 1 año | 15 días |
| Contrato es por mas de 1 año | 30 días |
| Notificación por falta de pago | 10 días |
| Desahucio por caso de drogas | 10 días |
| Expiración/cancelación de contrato de Inquilino casa móvil | |
| Contrato es por menos de 1 año | 30 días |
| Contrato es por 1 año o mas | 3 días |
| Notificación por falta de pago entre: | |
| (1) 1 de abril-31 de agosto | 15 días |
| (2) 1 de septiembre-31 de marzo | 30 días |

| PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y ACCIONES LEGALES EN CASOS DE PROPIETARIO VS INQUILINO | |
|---|--|
| Juez de Distrito asigna fecha para la vista | 7-15 días después de que el propietario radico la querella |
| Juez de Distrito dictamina sentencia al final de la vista o dentro de | 3 días |
| Orden de Posesión por el Propietario/Inquilino | 10 días después de la sentencia |
| Alguacil ejecuta orden de posesión y puede desahuciar a los inquilinos si se quedan después de la orden por mas de | 10 días después de la orden |
| Apelación de la Sentencia | |
| Sentencia afecta la entrega de pertenencias de propiedad residencial, puede apelar dentro de | 10 días después de la sentencia |
| Sentencia es por dinero, o posesión de propiedad no residencial, puede apelar dentro de | 30 días después de la sentencia |

HOJA DE COTEJO DURANTE VISITAS A APARTAMENTOS

| COCINA (REVISE) | | | |
|--|-----------|-------------|---------------------|
| | Excelente | Deteriorado | Necesita Reparación |
| Plafón (grietas, pintura descascarada, hoyos) | | | |
| Paredes (grietas, pintura descascarada, hoyos) | | | |
| Piso (grietas, hoyos, despajeo) | | | |
| Ventanas (cristales y marco rotos) | | | |
| Enchufes (trabajando, cuantos) | | | |
| Instalación eléctrica (trabajando) | | | |
| Calefacción (trabajando) | | | |
| Estufa (gas, eléctrica, trabaja, limpia) | | | |
| Nevera (de escarcha automáticamente, trabaja, limpia, edad de) | | | |
| Congelador (de escarcha automáticamente, trabaja, limpio, edad de) | | | |
| Fregadero/grifos (trabaja, gotean, presión) | | | |
| Gabinetes (funcionales) | | | |
| Lavadora de Platos (trabajando) | | | |
| Triturador de Desperdicios (trabajando) | | | |

NOTA: Haga una lista de todas las cosas que necesitan reparación y solicite que el propietario las arregle antes de firmar el contrato y antes de mudarse. Revise que todos los artículos estén trabajando apropiadamente, revise el fregadero, inodoro, enchufes, luces, enseres electrónicos, cerraduras, acondicionador de aire, etc. Esto le ayudara evitarse problemas con el propietario.
 ¿Hay acceso en la unidad para alguien incapacitado?

BANO (REVISE)

| | Excelente | Deteriorado | Necesita Reparación |
|--|------------------|--------------------|----------------------------|
| Plafón (grietas, pintura, descarada, hoyos) | | | |
| Paredes (grietas, pintura, descarada, hoyos) | | | |
| Piso (grietas, hoyos, desparejo) | | | |
| Enchufes (trabajan, cuantos) | | | |
| Instalación eléctrica (trabajando) | | | |
| Calefacción (trabaja) | | | |
| Inodoro (trabaja, goteo) | | | |
| Ducha, bañera (trabaja, grietas, pintura descascarada) | | | |
| Lavamanos/grifo (trabaja, gotea, presión) | | | |
| Abanico de techo (trabaja, limpio) | | | |

SALA (REVISE)

| | Excelente | Deteriorado | Necesita Reparación |
|--|------------------|--------------------|----------------------------|
| Plafón (grietas, pintura descascarada, hoyos) | | | |
| Paredes (grietas, pintura descascarada, hoyos) | | | |
| Piso (grietas, hoyos, desparejo) | | | |
| Enchufes (trabajando, cuantos) | | | |
| Instalación eléctrica (lámparas-trabajan) | | | |
| Calefacción (trabaja) | | | |

DORMITORIO 1 (REVISE)

| | Excelente | Deteriorado | Necesita Reparación |
|--|------------------|--------------------|----------------------------|
| Plafón (grietas, pintura descascarada, hoyos) | | | |
| Paredes (grietas, pintura descascarada, hoyos) | | | |
| Piso (grietas, hoyos, desparejo) | | | |
| Enchufes (trabajando, cuantos) | | | |
| Instalación eléctrica (trabaja) | | | |
| Calefacción (trabaja) | | | |
| Espacio de almacenamiento (closet) es grande | | | |

DORMITORIO 2 (REVISE)

| | Excelente | Deteriorado | Necesita Reparación |
|--|------------------|--------------------|----------------------------|
| Plafón (grietas, pintura descascarada, hoyos) | | | |
| Paredes (grietas, pintura descascarada, hoyos) | | | |
| Piso (grietas, hoyos, desparejo) | | | |
| Enchufes (trabajando, cuantos) | | | |
| Instalación eléctrica (trabaja) | | | |
| Calefacción (trabaja) | | | |
| Espacio de almacenamiento (closet) es grande | | | |

AREAS COMUNES (REVISE)

| Escaleras, pasillos, etc. | Excelente | Deteriorado | Necesita Reparación |
|--|------------------|--------------------|----------------------------|
| Plafón (grietas, pintura descascarada, hoyos) | | | |
| Paredes (grietas, pintura descascarada, hoyos) | | | |
| Piso (grietas, hoyos, desparejo) | | | |
| Ventanas (rotas, cristales rotos, marco roto) | | | |
| Enchufes (trabajando, cuantos) | | | |
| Instalación eléctrica (trabaja) | | | |
| Calefacción (trabaja) | | | |

OTROS CUARTOS (REVISE)

| | Excelente | Deteriorado | Necesita Reparación |
|--|------------------|--------------------|----------------------------|
| Plafón (grietas, pintura descascarada, hoyos) | | | |
| Paredes (grietas, pintura descascarada, hoyos) | | | |
| Piso (grietas, hoyos, desparejo) | | | |
| Ventanas (rotas, cristales rotos, marco roto) | | | |
| Enchufes (trabajando, cuantos) | | | |
| Instalación eléctrica (trabaja) | | | |
| Calefacción (trabaja) | | | |

GENERAL OTROS (REVISE)

| | Excelente | Deteriorado | Necesita Reparación |
|--|-----------|-------------|---------------------|
| Ático (luces, aislamiento) | | | |
| Espacio de almacenaje (grande) | | | |
| Calefacción (gas, aceite, eléctrico, edad) | | | |
| Calentador de agua (trabaja, edad) | | | |
| Lavadora/secadora (trabajan, edad) | | | |
| Termostato (trabaja, acceso) | | | |
| Balcón/patio (funcional) | | | |
| Área de juego (grande) | | | |
| Chimenea (funcional) | | | |

servicios públicos y otros servicios-¿quien paga?

| | | |
|--------------|----------------|-----------------------|
| Electricidad | Teléfono | Aire Acondicionado |
| Agua | Cable TV | Reciclaje |
| Gas | Basura | Remoción de nieve |
| Calefacción | Alcantarillado | Exterminador insectos |

SEGURIDAD (REVISAR)

| | | |
|------------------------------------|----------------|-----------------------|
| Alambres sueltos/ Deshilachados | Teléfono | Aire Acondicionado |
| Agua | Cable TV | Reciclaje |
| Gas | Basura | Remoción de nieve |
| Calefacción | Alcantarillado | Exterminador insectos |

| |
|--|
| Política gerencial, reglas de alquiler |
|--|

LISTA DE COTEJO PARA ALQUILER

| | |
|--|---|
| | Nombre Inquilino |
| | Cuanta gente puede vivir en la unidad |
| | Nombre propietario |
| | Quien paga servicios públicos |
| | Dirección postal completa y numero de la unidad |
| | Cuando se renueva contrato |
| | Renta mensual |
| | Como se terminaría el contrato (procedimiento) |
| | Procedimiento para mantenimiento unidad |
| | Fecha de vencimiento para la renta |
| | Cuanto es el deposito |
| | Donde se paga la renta, a quien |
| | Duración del contrato |
| | Permite sub arrendar |
| | Cambio de cerradura, limpieza, control de insectos antes de mudarme |
| | Notificación del propietario para tener acceso a la propiedad para el y reparadores |
| | Estacionamiento |
| | Remoción de nieve |
| | Cuando cambiara cerradura |
| | Como notifico problemas |

PRIMERA CARTA SOLICITANDO AL PROPIETARIO QUE HAGA REPARACIONES

Fecha:

(Sr. o Sra. Escriba el nombre de su propietario y la dirección)

Nombre

Dirección (número y calle)

Cuidad, Estado, Zona Postal

Estimado Sr. /Sra.:

(Diga quien es usted)

Somos inquilinos en los apartamentos (o en la casa) que queda en _____, bajo el contrato de renta que firmamos en _____.

(Indique sus problemas) (Este es un ejemplo)

Estamos teniendo problemas con el inodoro. Cada vez que se usa las aguas negras suben a la fregadora, al lavamanos y a la bañera. No es saludable ni sanitario, especialmente cuando tenemos un bebe de 8 meses. Le solicitamos repare es problema antes del 19 de diciembre.

Sinceramente,

(Su nombre y dirección)

SEGUNDA SOLICITUD PARA QUE EL PROPIETARIO HAGA REPARACIONES

Fecha:

(Sr. /Sra. El nombre de su casero)
Dirección (número y calle)
Cuidad, Estado, Zona Postal

Estimado Sr. /Sra.:

(Diga quien es usted) vea el ejemplo

Somos sus inquilinos en los apartamentos de 275 de la Calle Broad, bajo los términos del contrato que firmamos el 20 de noviembre de 1996.

(Vuelva a explicar sus problemas) vea el ejemplo

El 10 de diciembre de 1996, le escribimos explicándole los problemas con el inodoro y le solicitamos que lo arreglara antes del 19 de diciembre de 1996. Le indicamos que las aguas negras están subiendo por el fregadero, el lavamanos y la bañera, lo que la vivienda insalubre e insegura.

(Indique que el no ha solucionado el problema y que usted piensa hacer al respecto)

A pesar de la carta donde le solicitamos que resuelva el problema, usted no ha violado las condiciones del contrato. No podemos continuar viviendo aquí con esta situación tan terrible y estamos dando por cancelado nuestro contrato de arrendamiento y nos estamos mudando, hoy día 20 de diciembre de 1996.

(Opcional-otras cosas que usted puede solicitar)

Hemos pagado la renta del mes de diciembre y le solicitamos nos devuelva un reembolso parcial de \$125.00 que equivale la renta de 20 días que hemos vivido aquí. También entendemos que tenemos derecho a un reembolso de los pagos de la renta desde la fecha que usted violó las condiciones del contrato, que fue el 10 de diciembre de 1996. Por lo tanto le estamos solicitando un reembolso parcial de \$160.00 por el mes de diciembre.

Por ultimo le solicitamos nos devuelva el depósito de garantía de \$300.00 que le entregamos al iniciar el contrato de arrendamiento. Le estamos también solicitando los intereses acumulados sobre este depósito. El total del reembolso es \$585.00 mas la cantidad de los intereses acumulados sobre el deposito. Nuestra nueva dirección es: Susan Y Fred Jones 500 Pleasant Blvd. Niceplace PA 29999

Gracias por su atención y contestación a nuestra petición.

Sinceramente,
(Nombre del inquilino)
Dirección

CARTA AL DEPARTAMENTO DE SALUD O AL OFICIAL DE CUMPLIMIENTO DE CODIGOS

9 de enero de 1997

(Sr. O Sra.: Nombre del Oficial)

Dirección

Estimado Sr. /Sra.:

Somos los inquilinos de los Apartamentos Sunnydale en Maple Street, desde el 20 de noviembre, bajo un contrato de arrendamiento.

(Describa sus problemas, vea ejemplo)

Desde diciembre 30 de 1996, nuestro apartamento ha experimentado un serio problema con cucarachas. El problema es tan grande que no podemos tener comida en el apartamento. Las cucarachas entran dentro de la nevera, están en todos lados, incluyendo las camas. Como resultado, el apartamento se ve sucio y no habitable.

(Indique que el propietario no ha arreglado el problema)

Le escribimos al propietario en relación a este problema en dos ocasiones, el 2 y el 9 de enero de 1997. A pesar de esto, el propietario no ha resuelto el mismo.

(Indique que piensa hacer)

Nos gustaría radicar una querrela contra el propietario para que esto sea investigado por su agencia. El propietario es el Sr. John Smith de los Apartamentos Sunnydale localizados en la 250 de la Calle Main en Anytown, PA 19999. El número de su teléfono es (610) 888-8888.

Atentamente,

(Nombre de los inquilinos)

Dirección

CARTA AL PROPIETARIO CUANDO EL INQUILINO HACE LAS REPARACIONES

Fecha

(Nombre del propietario)

Dirección

Estimado Sr.:

(Indique quien es usted)

Somos inquilinos en los Apartamentos Sunnydale en la Calle Maple, bajo contrato de arrendamiento fechado el 20 de noviembre de 1996.

(Describa sus problemas) Vea ejemplo:

Desde diciembre 30 1996, nuestro apartamento ha tendido un problema serio de ingestación de cucarachas. El problema es tan malo que no podemos mantener comida en el apartamento. Las cucarachas entran a la nevera y están por todos lados, incluyendo las camas. Como resultado el apartamento esta inhabitable.

(Indique que el no ha arreglado el problema)

Le escribimos en dos ocasiones, el 2 y el 9 de enero, solicitándole que resolviera el problema, usted estaba de vacaciones. A pesar de nuestras cartas, usted no ha resuelto el problema.

(Indique lo que usted piensa hacer)

Esta carta es para indicarle que esperamos corregir el problema nosotros mismos. Si no corrige el problema para el 13 de enero de 1997, contrataremos los servicios de un fumigador y descontaremos los gastos del pago de la próxima renta.

Gracias por su cooperación.

Atentamente,

(Su nombre)

Dirección

CARTA AL PROPIETARIO CUANDO USTED HACE LAS REPARACIONES Y FACTURA

Fecha

Nombre del propietario

Dirección

Estimado Sr. /Sra.:

(Indique quien es usted)

Somos los inquilinos de los Apartamentos Sunnydale en la Calle Maple, bajo un contrato de arrendamiento firmado el 20 de noviembre de 1996.

(Indique que el no ha arreglado)

El 2 y el 9 de enero le escribimos en relación a un problema serio de infestación de cucarachas que hace que las condiciones del apartamento sean insalubres. Usted pudo comprobar la gravedad de la situación, sin embargo no ha hecho nada al respecto, ni se comunicó con nosotros. Esto es una violación al contrato.

(Indique lo que usted hizo y el costo)

El 13 de enero de 1997, nos comunicamos con tres compañías exterminadoras y solicitamos estimados de los costos para exterminar cucarachas en el apartamento. El 14 de enero de 1997, contratamos a Roach Busters, la compañía que sometió la cotización más barata quienes vinieron al apartamento y fumigaron. El costo del servicio fue \$50.00. Le incluimos copia del recibo.

(Indique que lo esta descontando de la renta)

El propósito de esta carta es notificarle que nosotros pagamos los costos de la fumigación y estamos descontándolo del pago de la renta del mes de febrero. Por lo tanto, le estamos pagando \$400 durante este mes que es igual a la diferencia de la renta menos los gastos de fumigación.

Sinceramente,

Nombre del Inquilino

Dirección

CARTA AL PROPIETARIO CUANDO LE ESTA AGUANTANDO EL PAGO DE RENTA EN UNA CUENTA DE GARANTIA

Fecha

Nombre del propietario

Dirección

Estimado Sr. /Sra.:

(Indique quien es usted)

Somos inquilinos en los Apartamentos Pleasant View en el 555 Roosevelt Avenue, bajo un contrato de arrendamiento que firmamos el 15 de octubre de 1996.

(Indique cual es el problema)

Esta carta es para darle seguimiento a la carta que le escribimos el 18 de octubre de 1996 solicitándole que tomara acción inmediata en relación a la falta de agua caliente en el apartamento. Desde el 15 de octubre de 1996 no hemos podido usar el apartamento ya que el calentador de agua esta dañado y no podemos bañarnos o lavar los platos, cubiertos y ropa.

(Indique que el problema no ha sido resuelto y el apartamento esta inhabitable)

Usted como propietario tiene la obligación de proveer un apartamento con agua caliente. Al reparar un calentador de agua que esta averiado, usted ha faltado a los términos del contrato de arrendamiento.

(Indique que usted va a hacer)

Por lo tanto, no le pagaremos la renta del mes de noviembre de 1996 porque usted no arreglo el calentador de agua. Hemos establecido una cuenta de garantia según nos recomendo nuestro abogado. Volveremos a pagarle la renta directamente a usted cuando se corrija el problema con el calentador de agua y podamos volver a ocuparlo.

Sinceramente,

(Nombre de los inquilinos)

Dirección

GUIA DE SERVICIOS

NUMEROS DE EMERGENCIA

| | | |
|---------------------------|--|--|
| Allentown | Bomberos/Ambulancia/Policía Policía No-emergencia | 911 610-437-7751 |
| Bethlehem | Bomberos/Ambulancia/Policía | 911 610-865-7187 |
| Easton | Bomberos/Ambulancia/Policía Policía No-emergencia | 610-250-6666 610-330-2200 |
| Lehigh County | Centro de Comunicaciones Crisis (servicios humanos) | 610-437-5252 610-782-3127 |
| Northampton County | Centro de Comunicaciones Crisis (servicios humanos) | 610-330-2200 610-252-9060 |
| Policía Estatal | Belfast Bethlehem Fogelville | 610-258-0816 610-861-2026 610-395-1438 |

* Lehigh y Northampton County tienen un sistema de operación para el 911.

SALUD Y SEGURIDAD

| | | |
|--|--------------------|------------------------------------|
| Oficina de Cumplimiento Códigos | Allentown | 610-437-7695 |
| | Bethlehem | 610-865-7091 |
| | Easton | 610-250-6724 |
| Health Bureaus | Allentown | 610-437-7760 |
| | Bethlehem | 610-865-7087 |
| | Easton | 610-865-7084 (TDD) 610-250-6729 |
| Dept. de Salud | Lehigh County | 610-782-3500 |
| | Northampton County | 610-997-5854 |

PREOCUPACIONES ECONOMICAS

| | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------------|
| Ayudas | Catholic Charities | 610-435-1541 |
| | Diocese of Allentown | |
| | Easton Area Neighborhood Center | 610-253-4253 |
| | Hispanic American Organization | 610-435-5334 |
| | Lehigh County Aging & Adult Services | 610-782-3034 |
| | Lehigh County Assistance Office | 610-821-6509 |
| | Lehigh County Conf. of Churches | 610-433-6421 |
| | Northeast Ministry | 610-691-3355 |
| | Northampton County Assistance | 610-250-1700 |
| | Northampton County Intake | 610-559-3270 |
| | Project of Easton | 610-258-4361 |
| | Salvation Army (Bethlehem) | 610-867-4681 |
| | S. Bethlehem Neighborhood Center | 610-865-2791 |
| | Consejería | Neighborhood Housing of the LV |
| Assoc. Credit Bureau Services of LV | | 610-821-9200 |
| Consumer Credit Counseling Services | | 610-821-4011 |
| LV/Money Management Int'l | | |
| Credit | | |
| Credit Bureau Associates of LV | | 610-841-4555 |
| Don't Borrow Trouble | | 1-800-755-1563 |
| Predatory Lending Hotline | | |
| 1 st Step Consumer Credit Counseling | | 610-740-1550 |
| National Insurance Consumer Helpline | 1-800-942-4242 | |

ASISTENCIA ENERGIA

| | | |
|--|--------------------------------------|--------------|
| Electricidad | Community Action Committee of | |
| | The Lehigh Valley (PP&L Bill) | 610-691-5620 |
| | Easton Area Neighborhood Center | 610-253-4253 |
| | (GPU Energy Bill) | |
| | Lehigh County Energy Assistance | 610-821-6702 |
| (LIHEAP Program) | | |
| Northampton County Energy Assistance | 610-250-1785 | |
| (LIHEAP Program) | | |
| Gas | Lehigh County Energy Assistance | 610-821-6702 |
| | (LIHEAP Program) | |
| | Northampton County Energy Assistance | 610-250-1785 |
| | (LIHEAP Program) | |
| | Salvation Army | |
| | (UGI Operation Share Program) | |
| Allentown | 610-432-0129 | |
| Bethlehem | 610-867-4681 | |
| Easton | 610-258-9531 | |
| Misc. (Coal, Kerosene, Propane, etc.) | Lehigh County Energy Assistance | 610-821-6702 |
| | (LIHEAP Program) | |

Northampton County Energy Assistance
(LIHEAP Program)

610-250-1785

VIVIENDA ALBERGUES

| | | |
|------------------|---|--------------|
| Allentown | Allentown Rescue Mission | 610-740-5500 |
| | Salvation Army | 610-432-0129 |
| | Turning Point (Domestic Abuse Hotline) | 610-437-3369 |
| | | |
| Bethlehem | Victory House of Lehigh Valley | 610-691-3373 |
| | Turning Point (Domestic Abuse Hotline) | 610-437-3369 |
| | | |
| Easton | Project Assist (vouchers) | 610-258-4361 |
| | Safe Harbor Easton | 610-258-5540 |
| | Salvation Army (vouchers) | 610-258-9531 |
| | Third Street Alliance for Women and Children | 610-258-6271 |
| | Turning Point (Domestic Abuse Hotline) | 610-437-3369 |
| | | |

VIVIENDA TRANSITORIA

| | | |
|------------------|---|--------------|
| Allentown | Allentown Rescue Mission | 610-740-5500 |
| | Sixth Street Shelter/Turner Street Apts. | 610-435-1490 |
| Bethlehem | New Bethany Ministries | 610-691-5602 |
| Easton | Third Street Alliance for Women and Children | 610-258-6271 |
| | Roofover | 610-253-4253 |
| | Ferry Street Apts. | 610-253-7118 |
| | | |

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA

| | |
|---|-----------------------------|
| Allentown | 610-439-8678 |
| | 610-439-1586(TT solamente) |
| Bethlehem | 610-865-8300 |
| | 610-865-8333 (TT solamente) |
| | 610-258-0806 |
| Easton | 610-558-7670(TT solamente) |
| Lehigh County Northampton County | 610-967-5552 |
| | 610-759-8488 |

INFORMACION GENERAL

| | |
|--|--------------|
| American Red Cross, Lehigh Valley Chapter | 610-865-4400 |
| Catholic Charities-Diocese of Allentown | 610-435-1541 |
| Community Action Financial Services | 610-691-5620 |
| Easton Area Neighborhood Center | 610-252-7309 |
| Habitat for Humanity of the Lehigh Valley | 610-776-7737 |
| Hispanic American Organization | 610-435-5334 |
| Lehigh Valley Coalition on Affordable Housing | 610-691-5620 |
| Lehigh County Aging and Adult Services | 610-782-3034 |
| Neighborhood Housing Services of the Lehigh Valley | 610-437-4571 |
| New Bethany Ministries | 610-691-5602 |
| Northampton County Area Agency on Aging | 610-974-7529 |
| PATHWAYS | 610-439-8653 |
| Salvation Army-Allentown | 610-432-1029 |
| South Bethlehem Neighborhood Center | 610-865-2791 |
| Valley Housing Development Corporation | 610-433-2312 |

INFORMACION DE SERVICIOS

| | | |
|--|-----------------------------------|--------------|
| Librerías | Allentown | 610-820-2400 |
| | Bethlehem | 610-867-3761 |
| | Easton | 610-258-2917 |
| Valley Wide Help/American Red Cross | | |
| | Allentown | 610-435-7111 |
| American Red Cross | | |
| | Bethlehem | 610-691-8711 |
| | Easton | 610-252-4357 |
| | Slate Belt | 610-588-5512 |
| | Spanish Line | 610-866-1089 |
| | TTY/TDD (For hearing impaired) | 610-866-0131 |
| Lehigh Valley Center for Independent Living (Información para personas con debilidades) | | 610-770-9781 |

MUNICIPALES

| | | |
|--------------------|--------------------|--------------|
| Information | Allentown | 610-437-7511 |
| | Bethlehem | 610-865-7100 |
| | Easton | 610-250-6610 |
| | Lehigh County | 610-782-3038 |
| | Northampton County | 610-559-3000 |

TRANSPORTACION PÚBLICA

| | | |
|----------------|-------------|--|
| General | LANTA/Metro | 610-776-7433 |
| | Metro Plus | 610-432-8505 (TT solamente) 610-432-3200 610-432-8580 (TT solamente) |

ASUNTOS LEGALES

Discrimination

| | |
|---|---------------------------------|
| Allentown Human Relations Commission | 610-437-7616 |
| City of Bethlehem | 610-865-7015 (TDD accesible) |
| PA Attorney General/ Bureau of Consumer Protection | 610-821-6690 |
| PA Human Relations Commission | 717-787-4410 |
| U.S. Department of Housing & Urban Development (HUD) | 215-656-0500 |

General Lawyer Referral

| | |
|---------------------------|--------------|
| Lehigh County | 610-433-7094 |
| Northampton County | 610-258-6333 |
| North Penn Legal Services | 610-317-8757 |

Jueces de Distrito/Magistrados de Distrito

*Para la lista más corriente de números de teléfono de los Jueces del Distrito, refiérase a las páginas azules del directorio telefónico.

UTILIDADES-TELEFONO/CABLE/INTERNET

| | |
|---|----------------|
| AT&T | 1-800-222-0300 |
| Blue Ridge Cable & Communications | 610-767-6383 |
| DIRECTV | 1-800-481-6922 |
| Ironton Telephone Company | 610-799-3131 |
| RCN | 1-800-746-4726 |
| Service Electric Telephone | 610-841-4100 |
| Service Electric Cable & Communications | 610-865-9100 |
| Sprint | 1-800-877-7746 |
| Verizon Residential Services | |
| New Service/Changes/Billing | 1-800-660-2215 |
| Spanish | 1-800-479-0305 |
| Voice & TTY | 1-800-974-6006 |
| Repairs | 1-800-275-2355 |

UTILIDADES-ELECTRICIDAD Y GAS

| | | |
|---------------------|-------------------------------|----------------|
| First Energy | Repair/Customer Service | 1-800-545-7741 |
| PP&L | Repair/Customer Service | 1-800-342-5775 |
| | Hearing Impaired/TT Solamente | 1-800-231-7288 |

AGUA, ALCANTARILLADO Y BASURA

| | | |
|------------------|--------------------------------------|----------------|
| Allentown | Agua | 610-437-7646 |
| | Alcantarillado | 610-437-7639 |
| | Alcantarillado/Agua (fuera de horas) | 610-437-7751 |
| | Basura | 610-437-7770 |
| Bethlehem | Agua | 610-865-7070 |
| | Alcantarillado | 610-865-7065 |
| | Alcantarillado/Agua (fuera de horas) | 610-865-7074 |
| | Basura | 610-865-7083 |
| Easton | Agua | 610-250-6689 |
| | Alcantarillado/Agua (fuera de horas) | 610-250-6693 |
| | Basura | 1-800-621-2100 |

*Vea la lista de municipios en la sección del gobierno en las páginas azules del libro telefónico.

ACLIMATACION

| | |
|--|----------------|
| Community Action Committee Of the Lehigh Valley | 610-691-5620 |
| First Energy WARM Program | 1-800-207-9276 |
| PPL WRAP Program | 1-800-342-5775 |
| UGI WARM Program | 1-800-844-9276 |