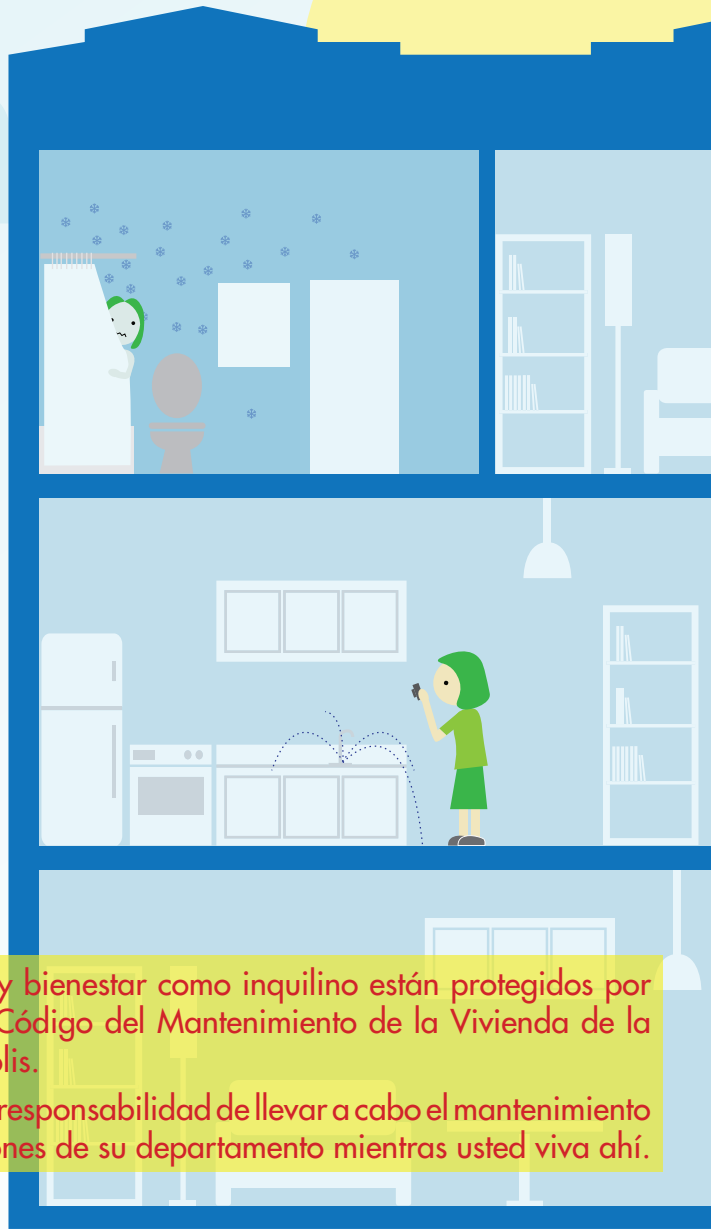


¿Qué reparaciones son obligatorias en mi departamento?

Guía para el inquilino sobre el Código del Mantenimiento de la Vivienda en Minneapolis.



Su salud, seguridad y bienestar como inquilino están protegidos por el Capítulo 244 del Código del Mantenimiento de la Vivienda de la Ciudad de Minneapolis.

El propietario tiene la responsabilidad de llevar a cabo el mantenimiento y hacer las reparaciones de su departamento mientras usted viva ahí.

Su salud, seguridad y bienestar como inquilino están protegidos por el Capítulo 244 del Código del Mantenimiento de la Vivienda de la Ciudad de Minneapolis.

En esta guía se revisarán problemas comunes con las reparaciones, de los cuales son responsables los propietarios. Si un propietario no hace las reparaciones requeridas, estará violando las leyes de la Ciudad de Minneapolis. El presente código cubre todas las viviendas que se rentan, lo cual incluye departamentos y casas.

Esta guía también incluye pasos de acción y recursos para que usted como inquilino pueda asegurarse que se lleven a cabo las reparaciones en su hogar.

Cómo utilizar esta guía:

Páginas 4-15

Problemas Comunes con las Reparaciones

Esté pendiente de estos iconos para saber cuándo y cómo documentar una violación



Tome fotografías



Recopile evidencia



Escriba detalles

Consulte la ley como se indica en la parte inferior de cada página

Página 16-19

Pasos de Acción

Página 20-21

Llevar Registro del Problema

Página 22

Otras Preguntas Comunes

Contraportada

Recursos

Esta guía se actualizó en **octubre de 2015**.

Revisada por el Departamento de Servicios Reglamentarios de la Ciudad de Minneapolis para mantener la coherencia con el Código del Mantenimiento de la Vivienda a partir de octubre de 2015.

Mudarse: Lo que necesita saber

Cuando usted firma un contrato de renta con un propietario para rentar un departamento o casa, dicho espacio se convierte en su hogar legalmente. Usted tiene derecho a vivir y dormir en ese espacio con su familia o compañeros de vivienda que se hayan incluido en el contrato, además de disfrutar de su hogar con amigos e invitados.

Las responsabilidades de la propiedad que se renta se comparten entre usted, sus invitados, sus vecinos y el propietario (incluyendo a cualquier persona que trabaje para el propietario).

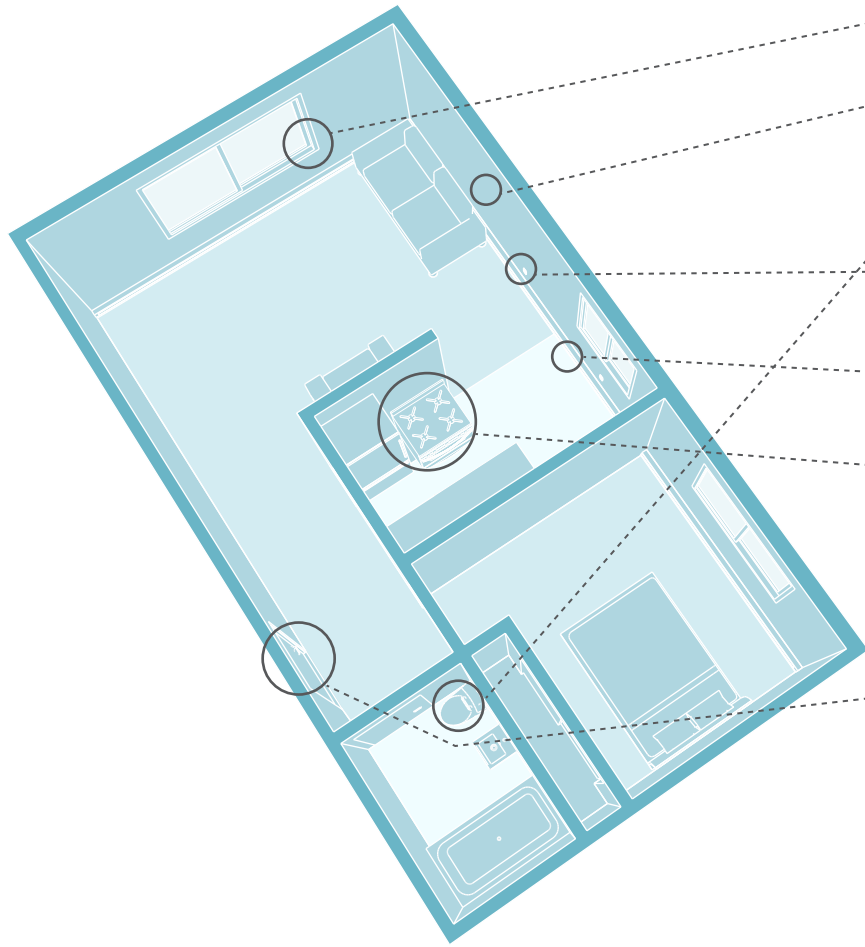
Usted es responsable de:

- entender y seguir las reglas en el contrato de renta (antes de firmar un contrato, busque servicios legales o de traducción si es que no entiende o no puede leer el contrato)
- pagar la renta
- seguir las reglas en el contrato de renta
- ser respetuoso con los demás
- no ocasionar deterioros a la propiedad por conductas deliberadas, malintencionadas o irresponsables
- no permitir que sus invitados ni cualquier persona bajo su control causen deterioros a la propiedad por conductas deliberadas, malintencionadas o irresponsables
- mantener su propiedad personal en condiciones considerablemente limpias y seguras
- documentar los daños que ya estaban presentes antes de que usted se mudara, para que así pueda comprobar que usted no causó esos daños (vea: 'Otras Preguntas Comunes' en la página 22)

El propietario es responsable de:

- asegurarse que las instalaciones y todas las áreas comunes sean adecuadas para su usos designados
- seguir las reglas en el contrato de renta
- llevar a cabo reparaciones razonables durante el término del contrato
- seguir las reglas sobre la renta de viviendas de la Ciudad de Minneapolis y del Estado de Minnesota

Problemas Comunes con las Reparaciones



Como inquilino, usted tiene derecho a vivir en condiciones que cumplan con los estándares mínimos como se definen en el Código del Mantenimiento de la Vivienda de la Ciudad de Minneapolis en las siguientes categorías:



Ventanas y Pantallas (págs. 6-7)



Superficies Interiores (pág. 8)



Instalaciones de Plomería (pág. 9)



Enchufes e Instalaciones Eléctricas (pág. 10)



Instalaciones de Calefacción (pág. 11)



Electrodomésticos (pág. 12)



Exterminio de Plagas (pág. 13)



Puertas y Cerraduras (pág. 14)



Áreas Comunes (pág. 15)

Palabras y frases claves

(Ordenanzas de Mpls 244.40 & 244.50)

“Profesional”: Cuando las palabras “estado de mantenimiento y reparación profesional” se usan en el Código de la Ciudad, se refieren a que dicho mantenimiento y reparación deberán hacerse en una forma razonablemente hábil.

“Debidamente instalado,” “debidamente mantenido,” “debidamente conectado ” o “debidamente construido”: Estar en conformidad con las ordenanzas actuales de la ciudad o bajo las ordenanzas que regulaban las instalaciones, conexiones de mantenimiento o construcción en el momento en el que se llevaron a cabo.

“Suministrado”: Cualquier cosa en su casa o edificio que sea proporcionado, ofrecido, o que esté bajo el control del propietario, operador o agente. Por ejemplo, las puertas de los closets, los gabinetes de la cocina son “suministrados” por el arrendador.

SUGERENCIA


Para determinar si las condiciones de su departamento cumplen con los estándares mínimos, comience por hacerse las siguientes preguntas:

- ¿Las condiciones me hacen sentir seguro(a)?
- ¿Las condiciones me hacen sentir cómodo(a)?
- ¿Estas condiciones hacen que no pueda disfrutar de mi hogar?

Ventanas y Pantallas

VIOLACIONES COMUNES

 Tome fotografías de las violaciones.

 Registre cada problema y cuándo sucedió.

Ventanas

- Vidrios rotos o agrietados
- Vidrios que están flojos y tiemblan y hacen ruido contra el marco
- Ventanas instaladas indebidamente: hay espacios alrededor del marco o no se pueden abrir con facilidad
- Humedad o indicios de daño causado por agua alrededor del marco, lo cual podría incluir la preocupación de que haya moho o condiciones no sanitarias relacionadas
- Ventanas (o puertas) con corrientes de aire sin enmasillado ni burletes
- Un solo panel de vidrio sin ventanas contra tormentas
- La pintura alrededor del marco tiene burbujas, grietas, está descascarillada o astillada



Pantallas

- No hay pantallas en las ventanas de las unidades abajo de 50 pies (15 metros) o en los primeros 4 pisos de un edificio
- La malla de la pantalla tiene agujeros o está rasgada



Ordenanza de Mpls 244.530 - Ventanas, Puertas Exteriores, Escotillas

Cada una de las ventanas, puertas exteriores y la escotilla del sótano deberán ser a prueba de agua, resistentes al clima y a prueba de roedores y deberán mantenerse en un estado de mantenimiento y reparación profesionales. Cada ventana o puerta exterior de los cuartos habitables y baños deberá estar suministrada con una ventana o puerta contra tormentas o lo equivalente a ventilación, luz y aislamiento.

Ordenanza de Mpls 244.450 - Pantallas de las Ventanas

Las ventanas que se puedan abrir en cada habitación deberán estar suministradas con una pantalla. Dichas pantallas deberán tener una malla que no sea menor al número catorce (14) y deberán ser colgadas a más tardar el primero de mayo de cada año. Se establece, sin embargo, que dichas pantallas no serán requeridas en las habitaciones que se encuentren a más de cincuenta (50) pies sobre el nivel del terreno.

VIOLACIONES COMUNES

-  Tome fotografías de las violaciones.
-  Registre cada problema y cuándo sucedió.

- Pintura, tapiz o cualquier acabado interior que tenga burbujas, grietas, escamas, que esté desprendido, descascarillado, astillado, o se esté cayendo.
- Puertas de gabinetes que estén rotas o instaladas indebidamente
- Intrusión de agua a través de las paredes, techos o pisos, , lo cual podría incluir la preocupación de que haya moho o condiciones no sanitarias relacionadas



Acabado de la pintura desprendido



Puertas de gabinetes rotas

Ordenanza de Mpls 244.510 - Superficies Interiores

Cada una de las divisiones, paredes, pisos, puertas, ventanas, superficies de molduras, radiadores y techos que se encuentren en el interior, deberán mantenerse en un estado de reparación profesional.

Ordenanza de Mpls 244.520 - Drenaje para el agua de lluvia

Toda el agua de lluvia deberá ser drenada y desviada de los tejados para no causar humedad en las paredes, techos o pisos de cualquier parte de la vivienda o en cualquier edificio o estructura adyacente.

SUGERENCIA

Si los niños han pintado las paredes, intente quitar las marcas con un borrador, esponja, o con algún otro remedio casero. La mugre, suciedad, y grasa de la cocina se pueden quitar con vinagre y agua u otros limpiadores. El propietario solo le puede cobrar por reparaciones si puede probar que el daño se hizo de forma deliberada, malintencionada o irresponsable por usted o por alguien bajo su control.

VIOLACIONES COMUNES

-  Tome fotografías de las violaciones.
-  Registre cada problema y cuándo sucedió.

- Llaves, tuberías y otras instalaciones de plomería que tengan fugas
- Uso de cubetas o plomería peligrosa en lugar de hacer reparaciones profesionales sin demoras
- Problemas de drenaje y reflujos de agua
- Daño causado por agua en las paredes, pisos y otras unidades de los departamentos
- Presión o temperatura del agua inapropiada
- Asiento del baño roto o manchado

¡EMERGENCIA!

La pérdida total de agua corriente, de agua caliente, o si el drenaje sanitario no funciona, se pueden considerar como emergencias ante la ley. Por lo tanto, usted podría ir a la corte para que se aborde el problema más pronto. Vea la página 18 para asesoramiento.



Tubería con fuga



Tubería con fuga

Ordenanza de Mpls 244.560 - Instalaciones de Plomería

Cada instalación de plomería suministrada y toda el agua y la tubería de residuos deberán estar instaladas de manera no peligrosa y mantenidas libres de defectos, fugas u obstrucciones. Los retretes deberán estar suministrados con asientos que se puedan mantener en condiciones sanitarias.

Plomería Peligrosa: Se refiere a toda la plomería, con excepción de la que se encuentre en conformidad con las leyes aplicables que regulan la instalación de dicha plomería, vigentes en este momento o en el momento en que fueron instaladas, las cuales se hayan mantenido en buenas condiciones y se encuentren libres de conexiones cruzadas y desifonamiento entre las tuberías.

SUGERENCIA

Llame al propietario o al número de emergencia que le hayan proporcionado en cuanto usted note una fuga. El propietario podría cobrarle por los costos de la reparación si usted no reporta la fuga y esta daña las unidades vecinas.

Enchufes e Instalaciones Eléctricas

VIOLACIONES COMUNES

-  Tome fotografías de las violaciones.
-  Registre cada problema y cuándo sucedió.

- Las tapas de los enchufes faltan o están rotas
- Los detectores de humo o de monóxido de carbono faltan o no funcionan
- Los enchufes, contactos o interruptores eléctricos están defectuosos o flojos
- El servicio de energía es insuficiente
- El cableado está expuesto

¡EMERGENCIA!

La pérdida total del servicio de electricidad se puede considerar como una emergencia ante la ley. Por lo tanto, usted podría ir a la corte para que se aborde el problema más pronto. Vea la página 18 para asesoramiento.



Ordenanza de Mpls 244.420 - Enchufes e Instalaciones Eléctricas

Todos los enchufes e instalaciones eléctricas deberán estar instaladas, mantenidas y deberán recibir energía de una fuente de energía eléctrica de forma que cumpla con el código eléctrico de la ciudad aplicable en este momento o en el momento en que dichos enchufes o instalaciones fueron o son instalados. El servicio de energía eléctrica y el cableado deberán mantenerse en buenas condiciones y deberán ser utilizados de manera segura. Todo el cableado peligroso, desconectado o expuesto deberá ser removido.

Cableado peligroso: Se refiere a todo el cableado, con excepción del que se encuentre en conformidad con las leyes aplicables que regulan la instalación de dicho cableado, vigentes en este momento o en el momento de su instalación, el cual se haya mantenido en buenas condiciones y se esté utilizando de manera segura.

Instalaciones de Calefacción

VIOLACIONES COMUNES

-  Mida las temperaturas por debajo de los 68 grados Fahrenheit.
-  Registre las temperaturas menores a 68 grados Fahrenheit y la fecha y hora a la que usted la midió.

- Los radiadores o calefactores eléctricos de rodapié están dañados o sucios
- La temperatura de la unidad está por debajo de los 68 grados Fahrenheit entre el 1 de octubre y el 30 de abril
- La temperatura de la unidad está por debajo de los 65 grados Fahrenheit entre el 15 y 30 de septiembre y el 1 y 15 de mayo.
- La calefacción no funciona para nada o el propietario no ha pagado la factura cuando es su responsabilidad hacerlo

¡EMERGENCIA!

La pérdida total del servicio de calefacción se puede considerar como una emergencia ante la ley. Por lo tanto, usted podría ir a la corte para que se aborde el problema más pronto. Vea la página 18 para asesoramiento.



Ordenanza de Mpls 244.430 - Instalaciones de Calefacción

El propietario de cada edificio que contenga cuartos habitables deberá suministrar instalaciones de calefacción y estará obligado a asegurarse de que la instalación de las mismas se halla hecho debidamente, que se les de mantenimiento y que estén en buenas condiciones de funcionamiento. Así mismo, deberá asegurarse que dichas instalaciones tengan la capacidad de calentar de forma segura y adecuada todos los cuartos habitables y baños a una temperatura mínima como se establece aquí, la cual deberá estar medida a una distancia de treinta y seis (36) pulgadas sobre el nivel del piso y por lo menos a treinta y seis (36) pulgadas de distancia de cualquier pared en todo momento cuando la temperatura exterior se encuentre al nivel de diseño (temperatura promedio más baja de cada mes registrada entre los meses durante los cuales se enciende la calefacción) o arriba del mismo.

Instalaciones de calefacción peligrosas: Se refiere a todas las instalaciones de calefacción, con excepción de las que se encuentren en conformidad con las leyes aplicables que regulan la instalación de dicha calefacción, vigentes en este momento o en el momento de su instalación, la cual se haya mantenido en buenas condiciones y se esté utilizando de manera segura.

SUGERENCIA - Calefactores Eléctricos y Registro de la Temperatura

Conectar un calefactor eléctrico aumentará su factura eléctrica significativamente y es peligroso porque podría provocar un incendio. Asegúrese que el propietario haga las reparaciones necesarias de las instalaciones de calefacción del edificio para que así usted ahorre dinero y mantenga la seguridad de su familia.

Compre un termómetro para que usted mismo registre las temperaturas. Cuando registre las temperaturas, asegúrese de medirlas a una distancia de treinta y seis (36) pulgadas sobre el nivel del piso y por lo menos a treinta y seis (36) pulgadas de distancia de cualquier pared.

VIOLACIONES COMUNES

-  Tome fotografías de las violaciones.
-  Registre cada problema y cuándo sucedió.

- Los electrodomésticos suministrados, como los hornos, refrigeradores y aires acondicionados que no funcionan de forma segura o efectiva
- Los electrodomésticos suministrados no han sido instalados o conectados profesionalmente
- Las puertas de los electrodomésticos no cierran bien
- La estufa o el horno tienen fugas de gas






Ordenanza de Mpls 244.580 - Instalaciones suministradas

Cada instalación, equipo o servicio público suministrado, que sea requerido por el código del mantenimiento de la vivienda, deberá ser construido e instalado de manera que funcione de forma segura y efectiva y deberá conservarse en un estado de mantenimiento y reparación profesional. Los electrodomésticos que se utilicen para cocinar, para aire acondicionado o para refrigeración, cuando sean suministrados por el propietario, deberán estar instalados y recibir mantenimiento para que puedan funcionar de forma segura y efectiva.

SUGERENCIA

Los propietarios no tienen la obligación de ofrecer electrodomésticos o mobiliario, como aire acondicionado o puertas de closets. Sin embargo, cuando dichas "instalaciones" son proporcionadas, usted tiene el derecho a exigir que funcionen de manera segura y eficaz.

VIOLACIONES COMUNES

-  Tome fotografías de las violaciones.
-  Lleve un registro del tipo de infestación y cuándo comenzó.
-  Capture las plagas en frascos o en bolsas de plástico como evidencia.

- Cucarachas, ratones, chinches, otros insectos, alimañas o plagas
- Revise si hay plagas detrás de los electrodomésticos, dentro de los gabinetes y en áreas de su casa que sean húmedas y tibias



Ordenanza de Mpls 244.600 – Exterminio de Plagas

Cada propietario de una vivienda que contenga dos (2) o más unidades habitacionales serán responsables de la exterminación de insectos, roedores, alimañas u otras plagas en las instalaciones.

SUGERENCIA

Exterminio significa el control y la eliminación de las plagas. Usted tiene derecho a tener una vivienda completamente libre de plagas.

Es raro que las plagas afecten sólo una unidad en un edificio de departamentos. Hable con sus vecinos para saber si ellos también tienen plagas. Documenten y tomen medidas juntos.

Con frecuencia, las infestaciones por plagas ocurren durante años sin ser reportadas o exterminadas apropiadamente. Esto significa que las plagas tienen tiempo para infestar las paredes y la estructura del edificio. No deje que el propietario lo culpe por "haber ocasionado el problema" cuando el edificio en sí está infestado.

Desafíe al propietario si intenta hacer que usted pague por la exterminación. El propietario debe tener pruebas documentadas de que usted o las personas bajo su control causaron la propagación de las plagas mediante acciones deliberadas, mal intencionadas o irresponsables. Por ejemplo, las chinches suelen propagarse inadvertidamente cuando se adhieren a la tela o a las superficies, por lo tanto, sería difícil que el propietario pudiera probar que usted ocasionó las infestaciones deliberadamente.

Limpie y prepare su hogar antes de la fecha de la exterminación para evitar que el propietario le cobre los cargos por cancelación de servicios.

Tenga presente que las chinches podrían propagarse por medio de los muebles que se dejan cerca de la basura o en los callejones.

VIOLACIONES COMUNES



Tome fotografías de las violaciones.



Registre cada problema y cuándo sucedió.

Contacte al Departamento de Policía de Minneapolis si se siente inseguro.

- Las puertas exteriores están flojas o permiten que entre aire, agua o roedores.
- Las cerraduras automáticas en las puertas exteriores que conducen al exterior del edificio faltan o están dañadas.
- La cerradura de seguridad en la puerta de la entrada a la unidad hace falta o está dañada.
- Las puertas deberían abrirse con facilidad desde adentro, sin necesitar llaves o algún conocimiento especial.
- Los sellos contra humo de las puertas que conducen hacia los pasillos comunes hacen falta o están dañados. Los sellos contra humo son tiras de un material que previene que el humo entre por las aperturas durante un incendio.



Ordenanza de Mpls 244.1640 – Propósito (Seguridad del Edificio).

El propósito de esta cláusula es requerir que ciertos edificios utilizados como viviendas y hoteles, así como ciertas estructuras adicionales a los mismos que no se utilizan como vivienda, cuenten con dispositivos de seguridad como medida de seguridad y prevención contra robo y robo domiciliario. Dichos dispositivos de seguridad deberán ser instalados de manera profesional y deberán mantenerse funcionando de forma efectiva como se instalaron.

Ordenanza de Mpls 244.1650 – Cerraduras de seguridad.

Para fines de esta cláusula, una "cerradura de seguridad" es una cerradura que cuando está cerrada se puede abrir únicamente al girar una perilla, llave, cerrojo deslizante o por un mecanismo que se active mediante una combinación, con excepción de las cerraduras que se abren con una llave maestra, las cuales se excluyen de la presente cláusula.

SUGERENCIA

Se considera un crimen que el propietario lo encierre fuera de su casa (o que quite los seguros/puertas) por cualquier motivo, incluso si usted debe la renta. El propietario podría recibir cargos por un delito menor y usted podría demandar al propietario por daños. Si a usted le preocupa que lo pueda dejar encerrado afuera, lleve todo el tiempo con usted un comprobante de residencia (una identificación, una factura con su dirección, etc.). Si se queda encerrado afuera, considere llamar a la policía o contactar a alguien que le pueda dar asistencia legal (vea los 'Recursos' en la contraportada).

VIOLACIONES COMUNES



Tome fotografías de las violaciones.



Registre cada problema y cuándo sucedió.

- Pasillos oscuros sin alumbrado
- Faltan señalamientos de salida (deben ser rojos, estar iluminados desde el interior y deben estar claramente visibles desde los pasillos y áreas comunes de los edificios que tengan 10 unidades o más)
- Los barandales en las escaleras interiores con 4 escalones o más hacen falta o están dañados
- Los timbres hacen falta o están descompuestos (sólo en edificios que tienen 4 unidades o más)
 - o La ordenanza aplica para las escales interiores y exteriores, lo cual incluye los recibidores y las escaleras exteriores que estén separadas del edificio.



Ordenanza de Mpls 244.440 – Iluminación de las Salidas.

Las salidas, salvo las del Grupo de Ocupación R-3 (viviendas de una y dos familias), deberán estar debidamente iluminadas en todo momento mientras el edificio esté ocupado para no poner en riesgo la salud o seguridad de ninguna persona. La luz deberá tener una intensidad de no menos de un pie-candela al nivel del suelo o terreno. Las viviendas múltiples que contengan no más de cuatro (4) unidades de vivienda o habitaciones, podrían estar suministradas con interruptores de luz prácticos que controlen dicho sistema de iluminación, el cual se podrá encender cuando sea necesario.

Ordenanza de Mpls 244.550 – Escaleras y porches.

Todas las escaleras interiores y exteriores que tengan cuatro (4) contrahuellas o más deberán tener por lo menos un (1) barandal y todas las escaleras que tengan cuarenta y cuatro (44) pulgadas o más de ancho, o que estén abiertas de ambos lados, deberán tener un barandal de cada lado. [...] Todos los barandales deberán medir no menos de treinta (30) pulgadas ni más de treinta y cuatro (34) pulgadas verticalmente sobre la nariz de las huellas o plataformas de la escalera.

Ordenanza de Mpls 244.670 - Timbres.

Cada vivienda múltiple de cuatro (4) o más unidades de vivienda o diez (10) o más habitaciones deberá estar equipada con un sistema operable de timbres u otros dispositivos de señalización, los cuales operarán desde el exterior de un recibidor cerrado con llave y enviarán una señal a cada unidad de vivienda o habitación o a los pasillos y áreas comunes de cada piso del edificio.

SUGERENCIA

Si usted puede probar que hay problemas con plagas en las áreas comunes, el propietario estará obligado a suministrar control de plagas para el edificio entero.

Pasos de Acción

Usted tiene derecho a que se hagan las reparaciones y tiene el poder para lograr que se lleven a cabo. Siga estos pasos para llegar a una solución a su problema. Si el problema persiste, o si usted no está satisfecho con la respuesta, vaya al siguiente paso.

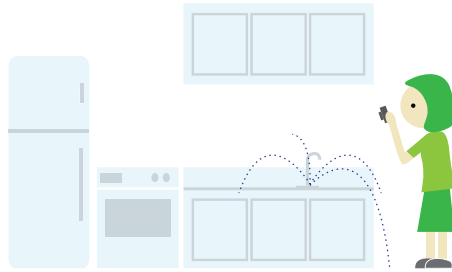
1. IDENTIFIQUE, DOCUMENTE Y DESCRIBA EL PROBLEMA

Use la hoja en la página 20-21 para registrar sus respuestas.

Tome fotografías del problema. Use una cámara en la que se registre la fecha en la que fue tomada la fotografía.

Comience a hablar con sus vecinos para saber si ellos han tenido algún problema similar a los de usted.

- ¿Cuál es el problema?
- ¿Cuándo comenzó?
- ¿Qué regla del Código del Mantenimiento de la vivienda cree usted que está violando?
- ¿El problema afecta a otras personas en su edificio? En caso afirmativo, ¿a quién?
- ¿Qué piensa usted que se requeriría para arreglar el problema?



2. LLAME O VISITE LA OFICINA DEL PROPIETARIO PARA REPORTAR EL PROBLEMA

La mayoría de los problemas con las reparaciones se pueden abordar al contactar y notificar al propietario, ya sea por teléfono, correo electrónico, mensaje de texto o con una visita a su oficina. Registre la fecha y hora de la primera vez que haya contactado al propietario o al personal a cargo. De seguimiento a las conversaciones que haya tenido con el propietario por medio de una nota donde repase lo que hablaron y guarde una copia de la nota como constancia.

Como inquilino, usted tiene derecho a tener privacidad. Por lo tanto, cualquier persona que vaya a entrar a su casa a hacer una reparación debe avisarle a usted con un tiempo de anticipación razonable (24 horas, generalmente) antes de entrar.

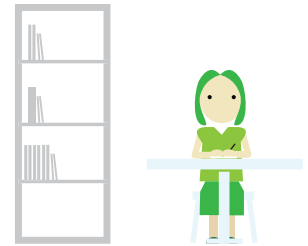


3. ESCRIBA UNA CARTA AL PROPIETARIO

Al poner su problema por escrito, usted está dando el primer paso para prepararse para emprender acciones legales y tendrá evidencia clara de que ha pedido que se haga la reparación. Usted puede obtener un modelo de una carta para solicitar las reparaciones de HOME Line y puede descargarla de su página web: www.homelinemn.org.

Incluya los siguientes puntos en su carta:

- El nombre y dirección del propietario (la cual debería aparecer en el contrato; de lo contrario, ponga la dirección del lugar donde usted paga su renta)
- El nombre de usted, su dirección y número de departamento
- Haga referencia al Estatuto 504B.161 de Minnesota: Convenios del Propietario o Licenciante en su carta (www.tinyurl.com/504B-161)
- Escriba: "Solicito que se hagan las reparaciones de los siguientes artículos o condiciones en los próximos 14 días:"
- Haga una lista de las reparaciones más importantes que usted quiere que se hagan. Incluya los detalles que registró en el Paso 1 de esta página.



4. LLAME A MINNEAPOLIS 3-1-1 PARA REPORTAR EL PROBLEMA A LAS INSPECCIONES DE VIVIENDAS DE LA CIUDAD

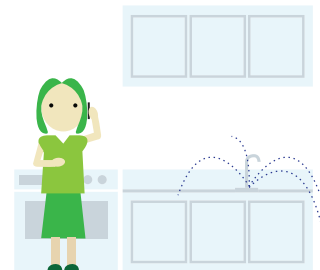
Los Inspectores de Viviendas de la Ciudad de Minneapolis tienen la autoridad de actuar para proteger su derecho a tener una vivienda segura y saludable. Ellos visitarán su hogar, evaluarán cualquier violación y escribirán órdenes para el propietario para que haga las reparaciones en un plazo de 1 a 2 meses.

Cuando llame a Minneapolis 3-1-1, esté preparado para contestar las siguientes preguntas:

- ¿Cuál es la dirección de la propiedad?
- ¿Es una propiedad que está siendo rentada?
- ¿Es usted inquilino? En caso afirmativo, ¿ya notificó al propietario/administrador de la propiedad?
- Si es usted inquilino, ¿existe un proceso jurídico en trámite?
- ¿Me podría dar su nombre y sus datos?
- Por favor, describa el problema.

Anote el número de referencia que le proporcionen. Durante la siguiente semana, un Inspector de Vivienda de la Ciudad de Minneapolis se pondrá en contacto con usted y hará un plan para visitar su hogar. Sea persistente, llame con su número de referencia hasta que un inspector vaya a ver el problema.

Asegúrese de estar en casa cuando el inspector vaya a hacer la visita para que usted lo pueda dejar entrar y le muestre/explice el problema. Pídale al inspector que le mande una copia del reporte de las inspecciones y de las órdenes que haya escrito.



5. IR A LA CORTE DE VIVIENDA

Ir a la Corte de Vivienda es más fácil de lo que usted piensa, ¡sí se puede! La Corte de Vivienda está hecha para que los inquilinos presenten su caso sin la necesidad de tener un abogado. Involucre a sus vecinos que tengan problemas similares y así podrá tener un caso todavía más fuerte.

Primero, determina si tu problema es una reparación de emergencia o sin emergencia, y siga las flechas sobre lo que debe presentar en la corte de vivienda.

REPARACIONES DE EMERGENCIA

Una reparación de emergencia significa que usted no tiene:

- Agua corriente
- Agua caliente
- Calefacción
- Estufa u horno que se pueda usar
- Electricidad
- Un baño que se pueda usar
- Otros servicios o instalaciones esenciales

PRESENTE UNA ACCIÓN DE EMERGENCIA DE SOLUCIONES PARA INQUILINOS (ETRA, por sus siglas en inglés)

Llame al propietario y explíquele que usted piensa 'presentar una ETRA' o 'buscar ayuda de emergencia' si la emergencia no se ha resuelto en un plazo de 24 horas (incluso dejar un mensaje de voz también cuenta). Si la emergencia no se resuelve después de 24 horas, usted tiene derecho a presentar una Acción de Emergencia de Soluciones para Inquilinos (ETRA) en la Corte de Vivienda.

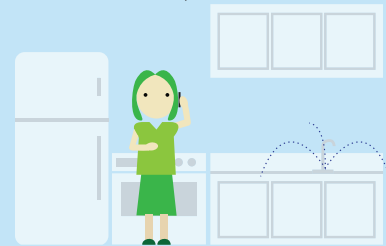
Si necesita ayuda para presentar una ETRA, vaya a la Corte de Vivienda del Condado de Hennepin, la cual está ubicada en 300 South 6th Street (Piso 3) o póngase en contacto con HOME Line al 612-728-5767.



REPARACIONES QUE NO SON DE EMERGENCIA

Cualquier otra reparación que no aparezca en la lista de "reparaciones de emergencia" se considera como una reparación que no es de emergencia. Sin embargo, esto no significa que su necesidad para repararlas sea menos importante o no válida.

Si el propietario no resuelve las reparaciones que no son de emergencia en un plazo de 14 días desde que usted reportó el problema, se pueden llevar a cabo pasos adicionales.



SOLICITAR UN FIDEICOMISO PARA INQUILINOS

Si existe una violación en un edificio residencial, usted como inquilino debe depositar la cantidad de la renta que se debe al propietario con un administrador de la Corte de Vivienda del Condado de Hennepin. Un fideicomiso es una cuenta con la corte donde usted deposita el dinero en vez de dárselo al propietario. Esto le da más incentivos al propietario para hacer las reparaciones.

Se recomienda que no deje de pagar la renta al propietario sin solicitar un Fideicomiso para Inquilinos en una corte de vivienda. Si usted se niega a pagar la renta, el propietario podrá solicitar un desalojo.

Para que usted pueda solicitar un Fideicomiso para Inquilinos, deberá tener una copia de un aviso que usted haya mandado al propietario por escrito sobre el problema de las reparaciones.

Llame a HOME Line al 612-728-5767 para informarse sobre cómo solicitar un fideicomiso para reparaciones que no son de emergencia o para presentar una ETRA. El costo para solicitar un Fideicomiso para Inquilinos es de \$70, pero los inquilinos pueden calificar para una exención de pago (IFP, por sus siglas en inglés) con antelación. Si el inquilino gana el caso, la corte pedirá al propietario que le reembolse el costo al inquilino.

SUGERENCIA - Reparaciones de Emergencia

Si usted recibe un aviso de la Ciudad diciendo que su departamento o edificio ha sido declarado en ruinas o podría ser declarado en ruinas, usted podría encontrarse en una situación de emergencia. Ser declarado en ruinas significa que el edificio entero es inhabitable. Si usted recibe un aviso de la Ciudad que dice que se debe mudar por esta o cualquier otra razón, lo cual incluye que el propietario no tenga una licencia de renta, busque asistencia legal (vea los 'Recursos' en la contraportada).

Otros servicios o instalaciones esenciales (esto depende de sus circunstancias, por ejemplo: un elevador podría ser esencial para un inquilino con discapacidades). Considere buscar asistencia legal (vea los 'Recursos' en la contraportada)

SUGERENCIA - Represalias

Muchas personas que rentan tienen miedo de que si piden que se hagan reparaciones o si exigen sus derechos de vivienda, el propietario podría tomar represalias contra ellos a través de un desalojo, aumento en la renta o acoso por parte del propietario. Las leyes del Estado y la Ciudad protegen a los inquilinos como usted de cualquier acción adversa por parte del propietario cuando usted ha pedido que se hagan reparaciones o cuando ha llamado a un inspector de la ciudad. No se quede callado sobre las reparaciones que necesita, ¡usted tiene derecho a exigir sus derechos como inquilino!

Lleve Registro del Problema

PREGUNTAS	Problema de Primera Prioridad	Problema de Segunda Prioridad	Problema de Tercera Prioridad
¿Cuál es el problema?			
¿Cuándo comenzó?			
¿Qué regla del Código del Mantenimiento de la Vivienda está violando?			
¿El problema afecta a otras personas en el edificio? En caso afirmativo, ¿a quién?			
¿Qué piensa usted que se necesitaría para que el problema se arregle?			
¿En qué formas ha reportado este problema? Haga una lista de las fechas y números de referencia			
¿Cuál ha sido la respuesta a los reportes que ha hecho?			

Otras Preguntas Comunes

¿Qué es el 'Deterioro por uso'?

Se espera que mientras usted viva en su hogar utilice todo lo que se encuentra en el mismo. A veces, utilizar las cosas puede causar daños mínimos o graduales. Las leyes del Estado dicen que está bien que exista 'deterioro por uso normal' mientras usted vive en su hogar.

Ejemplo: La alfombra tiene una duración que está determinada por el fabricante. Digamos que la alfombra en una unidad debería durar 10 años y un inquilino vivió ahí por 5 años. Incluso si el inquilino destruyó la alfombra por completo mientras vivía ahí, el propietario solo puede cobrarle la mitad del valor total de la alfombra (más la mano de obra) porque la alfombra solo vale la mitad de su costo original.

¿Soy responsable de los daños que ya existían cuando me mudé?

Usted no es responsable de ningún daño que ya existía en el departamento antes de que usted se mudara. Sin embargo, es importante que documente dichos daños antes de que se mude para que pueda comprobar que usted no los causó. Muchos propietarios usan una lista de verificación cuando alguien se muda. Asegúrese de tomar la lista de verificación en serio y pedir una copia de la lista de verificación final. Si el propietario no le ofrece la lista de verificación, use la lista de Ayuda Legal Mid-MN, la cual está disponible en www.tinyurl.com/repairs-checklist. En la página siguiente se muestra un resumen de la lista de verificación.

Y lo más importante, tome fotografías de todas las condiciones existentes. Utilice la lista de verificación como una guía de qué es lo que debería documentar.

¿Es el propietario responsable de los daños causados a mis muebles/ propiedad debido a la falta de respuesta sobre las reparaciones y exterminio de plagas?

Si usted sufre de daños a su propiedad como resultado de la falta de respuesta por parte del propietario sobre las reparaciones que usted haya pedido, como tener que tirar un colchón a causa de las chinches, hay ciertas medidas legales que usted puede tomar. Póngase en contacto con HOME Line para asesoramiento legal (vea la contraportada).

✓	PROBLEMA	CUÁNDO COMENZÓ	DESCRIPCIÓN
INFESTACIONES			
	Ratones		
	Cucarachas		
	Chinches		
ELÉCTRICOS			
	El detector de humo falta/está descompuesto`		
	Cableado Expuesto		
	Las tapas de los enchufes faltan		
PLOMERÍA			
	No hay agua caliente		
	Las tuberías/baño están tapados		
	Fugas		
VENTANAS			
	Las pantallas faltan/están rotas		
	Las ventanas contra tormenta faltan/ están rotas		
	Vidrios rotos/agrietados		
PUERTAS			
	No hay cerraduras de seguridad		
	Cerraduras descompuestas		
	Las perillas de las puertas faltan/ están descompuestas		
PAREDES / TECHOS/ PISOS			
	Pintura astillada/descascarillada		
	Hoyos o grietas en las paredes		
	Tejado o techo con fugas		
CALENTADOR			
	No hay suficiente calor		
	El gas se fuga		
ELECTRODOMÉSTICOS			
	Estufa/horno descompuesto		
	Refrigerador descompuesto		
OTRAS ÁREAS			
	Espacios sin pasto en el jardín		
	Basura del inquilino anterior		
	Problemas con la cochera		

Recursos:

*Estos servicios se ofrecen gratuitamente.

Minneapolis 3-1-1

llame al 3-1-1 para reportar un problema sobre la unidad que renta con un inspector de viviendas o para recibir ayuda con servicios de la Ciudad que no sean una emergencia. Entre semana de 7:00 a.m. a 7:00 p.m. | Fines de semana de 8:00 a.m. a 4:30 p.m.

HOME Line

Línea Directa para Inquilinos: 612-728-5767, de lunes a jueves de 9:00am a 6:00pm y los viernes de 9:00am a 3:00pm.

Ofrece servicios legales, de organización, educativos y de defensa gratuitos y confidenciales, para que los inquilinos en Minnesota puedan resolver sus propios problemas sobre la renta de una vivienda. Ofrecemos servicios en los siguientes idiomas: español & af-soomaali.

Mid-MN Legal Aid & Proyecto de la Ley de Discriminación de Vivienda (HDLP, por sus siglas en inglés)

Línea de atención: 612-334-5970, lunes a viernes de 8:30am a 4:30pm.
430 1st Avenue N, Suite 300 | Minneapolis MN 55401

Ofrece consejo y representación legal para las personas que tienen bajos ingresos, para las personas mayores y personas con discapacidades que tienen problemas con la vivienda que rentan, lo cual incluye desalojos, discriminación, ejecución hipotecaria, alojamiento para minnesotanos con discapacidades y vivienda bajo la Sección 8.

La Ley Federal de Equidad de Vivienda por HUD

Línea de atención: 800-765-9372, puede dejar un mensaje en cualquier momento. Reporte incidentes de discriminación en la vivienda debido a su estatus familiar o cualquier otra razón al gobierno federal. Infórmese más sobre la equidad de vivienda en www.hud.gov.

Departamento de Derechos Civiles de la Ciudad de Minneapolis

Es una agencia neutral de gobierno que ejecuta las leyes contra la discriminación. Esta agencia acepta, procesa e investiga las quejas de discriminación relacionadas con la vivienda, así como otras áreas de discriminación prohibida. Para poner una queja, llame al 612-673-3012, asista en persona a 350 S. 5th Street (Sala 239) o en línea en la página www.tinyurl.com/civilrights-complaint

Relaciones Comunitarias y Vecindarias de la Ciudad de Minneapolis

La mayoría de las áreas de Minneapolis están representadas por una organización vecinal relacionada con la vivienda. Las leyes del estado le dan a estas organizaciones la autoridad de actuar para proteger sus derechos de vivienda al ser inquilino. Para encontrar su vecindario llame a Minneapolis 3-1-1 o visite la página www.tinyurl.com/neighborhoods-mpls.

Esta guía fue creada por:



Center for Urban and
Regional Affairs (CURA)
UNIVERSITY OF MINNESOTA