



CONOSCA SUS DERECHOS

A Citizen's Guide to Housing in Detroit

Por Que Hemos Creado Ésta Panfleta de Hechos?

Malas condiciones en un hogar pueden ser malas para su salud. Algunas veces personas que padecen de asma tienen dentro de su hogar lama, cucarachas, ratas, ratones que pueden empeorar su enfermedad. Muchas personas en la ciudad de Detroit están confundidas acerca de donde ellos pueden ir para que sus preguntas sean contestadas. Esta panfleta ha sido diseñada para su ayuda.

Información Residencial General:

El Departamento de Edificación, Seguridad e Ingeniería de Detroit tiene las siguientes responsabilidades:

1. Responder a quejas (usualmente éstas las hacen los habitantes o los vecinos de la propiedad)
2. Conducir inspecciones de rutina en propiedades en las cuales habita mas de una familia cuando menos, cada dos o tres años esto es requerido por una ley del estado.
3. Conducir inspecciones cuando un hogar es vendido como se requiere por orden de la ciudad. Hay solo una exepción ha éste requerimiento para hogares vendidos a personas que han ocupado esta propiedad cuando menos un año antes de su venta. Estas inspecciones deben ser pagadas por el propietario.
4. Operar en un programa de disminución de estorbos que permite a familias aplicar para un permiso de habitar cierto tipo de hogares abandonados, hacer reparaciones y eventualmente obtener titulo de la propiedad o ser pagado por estas.

Propietarios residenciales de renta deben registrar la propiedad con BS&E y obtener un permiso de ocupancia ántes que la propiedad sea rentada. También una ley del estado dice que cuando un propietario renta una propiedad automáticamente acepta tener tres obligaciones:

1. Mantener la propiedad en razonable condición
2. Mantener condición de propiedad para uso residencial.
3. Mantener condición de la propiedad de acuerdo con las leyes de salubridad y seguridad del estado.

Esta obligación de mantener buena condición de la propiedad es aplicada aún y que sus habitantes no tengan por escrito un contrato de renta y no pueden ser pagados por la persona que renta la propiedad.

Información General Papa la Persona Que Renta una Propiedad:

Aún que usted tenga o no un contrato de renta pro escrito, todas las personas que rentan alguna propiedad, en el estado de Michigan tienen ciertos derechos básicos. Por ejemplo: tienen el derecho de que la propiedad se encuentre en condición razonable para ser habitada, en buenas condiciones de acuerdo con las leyes de salubridad y seguridad del estado como es indicado en la parte superior de esta panfleta.

Adicionalmente, la persona que hace una queja acerca de la propiedad que ésta rentando ésta protegida bajo una ley del estado en caso de que el dueño(a) lo quiera correr como respuesta a sus quejas. Personas que habitan una propiedad de renta, de bajos recursos monetarios pueden ir a las oficinas locales de servicios legales para recibir ayuda si los dueños tratan de correrlos por que se quejaron de las condiciones de la propiedad o se quedaron con dinero de la renta para hacer las reparaciones necesarias o trataron de hablar con el para que el hiciera las reparaciones.

Tipo de Edificio de Renta	Problema	Con Quien Comunicarse	Procedimientos	Comentarios
Propietario	Lama, hongos, ratas, ratones, cucarachas, calefacción, fugas de agua, gas, plomo	<p>La división de hogares de la BS&E teléfono (313) 224-3105 puede coordinar una inspección con los departamentos de plomería calefacción o electricidad que son parte de la BS&E.</p> <p>El departamento de salubridad teléfono (313) 876-4516 puede conducir una inspección visual y hacer una boleta de violación por falta de mantenimiento de la propiedad y hablara con el propietario para que estos problemas relacionados con alimañas, plomo, o lama, hongos o agua sean corregidos</p>	<p>La BS&E mandara un inspector después de que usted se queje acerca de algún problema que no ha sido resuelto (usualmente dentro de un periodo de dos semanas). Si el inspector encuentra algún problema que no se encuentre dentro del código que la ciudad exige, el propietario recibirá una notificación acerca de el problema y se le exijira que lo corrija dentro de un periodo de 30 días dependiendo de la seriedad del problema el plazo puede ser mas corto.</p> <p>Las personas que rentan el local deben enseñarle al inspector el lugar y decirle que tipo de problema tienen, por ejemplo: falta de calefacción en tiempo de invierno o goteras en el techo cuando llueve.</p> <p>Comuníquese con su programa de ayuda legal para que lo aconsejen y lo asistan haciendo un esfuerzo para que el propietario haga las reparaciones necesarias. Programas locales como United Community Housing Coalition tel. (313) 963-3310 y Legal Aid and Defender tel. (313) 964-4111 están para servirle y ayudarle (familias de bajos ingresos monetarios).</p>	<p>Algunas veces los propietarios de hogares de renta tratan de correr del local a las personas que se quejaron acerca de un problema. Se le aconseja que se comuniquese con la BS&E para que la propiedad sea inspeccionada, si el propietario no hace las reparaciones necesarias. Una llamada a la BS&E puede confirmar sus quejas en corte y ayudarlo si el propietario trata de correrlo del local. Si el propietario trata de correrlo comuníquese con: United Community Housing Coalition (313) 963-3310 o Legal Aid & Defender Association (313) 964-4111.</p> <p>En ciertos casos el Departamento de Salubridad podrá ayudarlo con problemas relacionados con roedores (ratas, ratones); este programa identifica y resuelve problemas en la parte exterior del edificio, en el patio y en los callejones. La BS&E maneja los problemas relacionados con alimañas dentro del edificio tel. (313) 224-3105, 06, 07. Tambien tienen un programa que elimina pulgas y piojos. Si usted tiene problemas con cucarachas que se mueven de un hogar a otro, ellos lo dirijen atravez de la Community and Industrial Hygiene Division tel. (313) 876-4516.</p> <p>El Departamento de Salubridad conduce inspecciones en hogares en que niños despues de ser examinados resultan positivos a intoxicación relacionada con plomo.</p>
Propietario	Si su problema es falta de agua	Con el Departamento de Salubridad (313) 876-3105	Comuníquese con su programa de ayuda local, ellos tal vez puedan ir con usted a corte para que el propietario lo provea con el servicio de agua inmediatamente. Estos programas están al servicio de hogares con bajos ingresos monetarios y se puede comunicar con ellos llamando a la United Community Housing Coalition (313) 963-3310 o tambien el programa de Legal Aid and Defender (313) 964-4111.	<p>Si usted llama al Departamento de Salubridad, ellos pueden ordenar que el edificio sea clausurado y proveerán a sus habitantes con un corto plazo de tiempo para que evacuen el edificio. Se requiere que el propietario responda a esta multa en un periodo de 5 días.</p> <p>Ciertos programas de ayuda legal pueden actuar como intermediaries para que los habitants del edificio ogtengan reparaciones para evitar que el edificio sea clausrado. Estos programas que sirven a los habitantes de la ciudad de Detroit son Legal Aid and Defender tel. (313) 964-4111, la United Community Housing Coalition (313) 963-3310 y Michigan Legal Services (313) 964-4130.</p>

Tipo de Edificio de Renta	Problema	Con Quien Comunicarse	Procedimientos	Comentarios
Propietario	Drenaje en el sótano	Departamento de Salubridad tel. (313) 876-4516	Las mismas de el agua	Las líneas de el drenaje pueden estar quebradas o deben ser limpiadas.
Propietario	El propietario lo trata de correr como respuesta a sus quejas	Comuníquese con proveedores de ayuda gratuita como la United Community Housing Coalition para habitantes de bajos ingresos monetarios de la ciudad de Detroit tel. 313-963-3310 o con Legal Aid and Defender (LAD) para los condados de Wayne, Oakland, y Macomb tel. (313) 964-4111		Un niño que padesca de asma puede sufrir daños a causa de infestaciones de ratas, cucarachas, lama, u hongos, éste tipo de problema debe ser presentado en corte.
Propietario	Condiciones insanas	Con el Departamento de Salubridad (313) 876-4516	Comuníquese con el departamento de servicios legales gratuitos. Ellos pueden ir con usted a corte para ordenar al propietario que haga las reparaciones necesarias. Programas como la United Community Housing Coalition de la ciudad de Detroit tel. (313) 963-3310 y Legal Aid & Defender tel. (313) 964-4111 están para servirle a familias que tienen bajos ingresos monetarios.	Vecinos y propietarios pueden quejarse con el Departamento de Salubridad y pueden multar a los habitantes de la propiedad por cierto tipo de problemas. Generalmente éstos problemas deben resolverse en un periodo de 30 días.

Tipo de Edificio de Renta	Problema	Con Quien Comunicarse	Procedimientos	Comentarios
Federalmente financiado hogares de un propietario privado (como panfletas de la Sección 8)		Con Building Safety and Engineering tel. (313) 224-3105, 06, 07 o con United States Department of Housing and Urban Development (HUD) tel. (313) 226-7109. Ellos tienen sus propios inspectores. Usted también puede comunicarse con la Section 8 de la administración para la propiedad en la que usted vive. Esta es la persona con la que usted se reportará en el proceso de resertificación anual solo que esta persona sea el contador del edificio. El administrador de la Sección 8 puede que se encuentre en Michigan State Housing Development Authority (MSHDA) o en la comisión de hogares de su localidad. Si usted no sabe con quien comunicarse, HUD está para servirle.	Usted debe proveer a HUD con su dirección para que ellos determinen que agente de su personal o autoridad es responsable para continuar su caso. Comuníquese con su proveedor de ayuda legal en su localidad si usted es una persona de bajos ingresos monetarios. Estos proveedores son United Community Housing Coalition (Detroit solamente) tel. (313) 963-3310 o con Legal Aid and Defender tel. (313) 964-4111 (en los condados de Wayne, Oakland y Macomb) y con Michigan Legal Services tel. (313) 964-4130. Estos proveedores pueden ir a corte con usted para forzar al propietario a que haga las reparaciones necesarias o forzar HUD para que suspenda su ayuda financiera, de tener ayuda financiera o asegurarse que los habitantes de la propiedad que fueron relocalizados mantengan sus finanzas.	HUD puede suspender o terminar la ayuda financiera del propietario que usualmente es la mayor parte de pago de renta, esto es un método muy efectivo para que el propietario responda a sus quejas.
Hogares públicos		Con la comisión de hogares de su localidad en Detroit tel. (313) 877-8639 o en la oficina de HUD de su localidad tel. (313) 226-7109.	Si sus quejas u otras acciones resultan en un atentado del propietario de correrlo, busque ayuda legal. Usted puede encontrar asistencia gratuita si su familia tiene bajos ingresos monetarios a través de la United Community Housing Coalition (963-3310), Michigan Legal Services (964-4130) o con Legal Aid and Defender (964-4111)	La cualidad de edificios federales también se aplica a este tipo de edificio y en algunas áreas (por ejemplo, seguridad del edificio) son más estrictos de lo que su localidad requiere.
No abierto al público	Ayuda de rehabilitación	Por medio del internet: www.ci.detroit.mi.us/plandevl/ El centro de bienvenida lo proveerá con información acerca de Block Grant o Home Funds.		Estos recursos generalmente son distribuidos a varias agencias que no tienen ganancias que operan en reparaciones de hogares o programas de rehabilitación. Para que Ud encuentre un programa de éstos en su área, comuníquese con City Planning Commission (313) 224 -3221 o con Planning and Development Department (313) 224-2560.