



## Módulo 6.1 Guía de estudio

# Capacitación de asesores de vivienda del HUD



Departamento de Vivienda y  
Desarrollo Urbano (HUD) de EE.UU.

## CONTENIDO

---

|   |    |
|---|----|
| Introducción al módulo.....   | 4  |
| Introducción al módulo.....   | 4  |
| Objetivos de la lección.....  | 4  |
| Procedimientos de asesoría del arrendatario.....  | 5  |
| Procedimientos de asesoría del arrendatario.....  | 5  |
| Remisiones y preferencias de vivienda.....  | 6  |
| Aprobación de solicitudes.....  | 8  |
| Obstáculos a las solicitudes y soluciones.....  | 9  |
| Plan de acción del cliente.....   | 12 |
| Evaluación 1.....   | 14 |
| Evaluación 2.....   | 14 |
| Contratos de arrendamiento.....   | 15 |
| Cumplimiento de un contrato de arrendamiento.....   | 15 |
| Tipos De arrendamiento y tenencia.....  | 16 |
| Acuerdos de alquiler.....   | 17 |
| Evaluación 3.....   | 18 |
| Evaluación 4.....   | 18 |
| Responsabilidades de arrendatario y arrendador sobre el estado de la propiedad.....   | 19 |
| Responsabilidades de arrendatario y arrendador sobre el mantenimiento.....  | 19 |
| Evaluación 5.....   | 20 |
| Ejecución y cancelación de un contrato de arrendamiento.....  | 20 |
| Antes de firmar un contrato de arrendamiento.....   | 20 |
| Rescisión del contrato de arrendamiento.....  | 21 |
| Evitar conflictos.....  | 22 |
| Evaluación 6.....   | 22 |
| Coberturas de seguro del arrendatario.....  | 23 |
| Coberturas de seguro del arrendatario.....  | 23 |
| Preguntas frecuentes sobre el seguro del arrendatario.....  | 24 |
| Evaluación 7.....   | 26 |
| Camila tiene una póliza de seguro del arrendatario, con valor monetario real y coberturas de contenido, de pérdida de uso y de responsabilidad. ¿Es probable que le reembolsen por cuáles de los siguientes gastos?.....  | 26 |
| Evaluación 8.....   | 26 |
| Juliana tiene un negocio rentable en el cual vende manualidades por medio de la página de Etsy. Ella guarda su artesanía en el garaje de la vivienda que alquila. Al considerar opciones de seguro para cubrir la pérdida de sus manualidades en caso de un desastre, ¿cuál de los siguientes complementos debería tomar en consideración?..... | 26 |
| Resumen.....  | 27 |
| Apéndice.....   | 28 |

|  |    |
|--|----|
| Respuestas a las evaluaciones.....   | 28 |
| Recursos.....  | 31 |
| Información de Contacto de las Agencias de Vivienda Pública Locales de HUD por Estado...31 |    |
| HUD.gov.....   | 31 |
| Modelo de contrato de arrendamiento.....   | 31 |
| Modelo de hoja de inspección de ocupación y descocupación de vivienda.....                 | 36 |
| Toolkit de vivienda de alquiler de HUD para asesores de vivienda.....                      | 42 |

# MÓDULO 6.1 TENENCIA/OBTENCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA TENENCIA

## INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

---

### INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

Si los clientes buscan asesoría para resolver un problema de falta de vivienda o prepararse para comprar una casa en el futuro, los asesores de vivienda pueden ayudarles a conseguir una vivienda de alquiler que esté al alcance de su presupuesto.

En este módulo, aprenderá conceptos relacionados a la Ejecución y cancelación de un contrato de arrendamiento, las responsabilidades de arrendatarios (inquilinos) y arrendadores (propietarios) sobre el mantenimiento de la propiedad, y las medidas para resolver conflictos entre arrendadores y arrendatarios. Aprenderá también sobre el seguro del arrendatario.

*Nota: aunque muchos estados tienen leyes específicas diseñadas para proteger los derechos de los propietarios de casas prefabricadas que alquilan un terreno, así como de los propietarios de comunidades de casas prefabricadas, los conceptos relacionados con la obtención y el mantenimiento de la tenencia descritos en este módulo generalmente se aplican también al arrendamiento de terreno a propietarios de casas prefabricadas. Los arrendatarios (inquilinos) que arrendan una casa prefabricada más el terreno están sujetos a las mismas leyes de arrendadores y arrendatarios que un arrendatario que arrenda un apartamento.*

### OBJETIVOS DE LA LECCIÓN

Al concluir este módulo, el asesor será capaz de:

1. Comprender los temas de la asesoría sobre vivienda de alquiler; por ejemplo, asesorar respecto a las oportunidades futuras de tener vivienda propia, buscar vivienda de alquiler a un precio al alcance del presupuesto del cliente, ayudar a los residentes desalojados y remitir al cliente a otros servicios de vivienda.
2. Demostrar conocimiento de los términos y conceptos de los contratos de arrendamiento, al describir al cliente cómo afecta un contrato su derecho a usar y disfrutar la propiedad arrendada (alquilada), incluidos los impactos negativos de una cancelación antes de la fecha acordada.

3. Aplicar el conocimiento de los requisitos de mantenimiento que suelen incluir los contratos de arrendamiento, al revisar las responsabilidades del cliente respecto a cuidar los electrodomésticos, las paredes y otros bienes físicos dentro de la propiedad arrendada.
4. Emplear las estrategias de resolución de conflictos necesarias para ayudar a lograr una resolución amistosa de los desacuerdos entre el arrendatario y el arrendador.
5. Comprender la importancia de la cobertura del seguro del arrendatario y el propósito de mantener una póliza.

Con esto en mente, comencemos.

## PROCEDIMIENTOS DE ASESORÍA DEL ARRENDATARIO

---

### PROCEDIMIENTOS DE ASESORÍA DEL ARRENDATARIO

Recordará del Módulo 2.2, cómo Jacobo, un asesor de vivienda experimentado, informaba de los programas de alquiler asequibles (a un precio al alcance del cliente) a una clienta llamada Ángela. Vimos en ese módulo que Jacobo abordó dos fases iniciales de la asesoría sobre tenencia o asesoría sobre vivienda de alquiler:

1. Determinar si el cliente puede pagar el precio de alquiler.
2. Revisar opciones de programas de vivienda asequible.

En este módulo, veremos cómo Jacobo prepara a Ángela para obtener y mantener la tenencia en una nueva propiedad de alquiler, siguiendo estos pasos adicionales de la asesoría sobre tenencia.

1. Hacer remisiones a programas de ayuda para el pago del alquiler.
2. Analizar los gustos y necesidades sobre vivienda.
3. Identificar obstáculos frecuentes para la aprobación de solicitudes, y sus soluciones.
4. Enseñar a cumplir con un contrato de arrendamiento.
5. Explicar métodos para resolver conflictos entre el arrendatario y el arrendador.
6. Explicar el seguro del arrendatario.

Durante esta sesión con Ángela, podrá ver que incluso un cliente con antecedentes de **desalojo**, de falta de vivienda o con un mal historial de crédito puede a menudo superar los obstáculos iniciales para convertirse en un arrendatario confiable y exitoso.

Antes de entrar en la sesión, dediquemos un momento a revisar las notas del expediente de Ángela:

#### **Desalojo**

Proceso legal por el cual se expulsa a una persona de una propiedad, generalmente al arrendatario de una propiedad de alquiler.

### Notas del expediente: Ángela

- Es casada y tiene un hijo.
- Se llevó a su familia a vivir con su madre enferma.
- Informa de un desalojo anterior, cuando su esposo perdió el trabajo y ya no pudo pagar el alquiler.
- Debe facturas de servicios públicos de un alquiler anterior.
- Su esposo tiene ahora un trabajo estable.
- Ella no tiene empleo actualmente.



*Una cliente, Ángela*

Entraremos a la sesión en el momento en que Jacobo está remitiendo a Ángela a programas de ayuda a largo plazo para el pago del alquiler y están comentando sus preferencias al respecto. Recuerde del Módulo 2.2 la descripción de cada tipo de ayuda para el pago del alquiler y los requisitos de los diversos programas.

También puede consultar el [Toolkit de vivienda de alquiler de HUD para asesores de vivienda](#) para más información sobre cómo proporcionar asesoramiento sobre vivienda de alquiler.

## REMISIONES Y PREFERENCIAS DE VIVIENDA

**JACOBO.** Como mencioné, es más probable que reciba ayuda a largo plazo para el pago de alquiler a través del Programa de vales de elección de vivienda y el programa de ayuda para el pago del alquiler del condado.

Aunque reúne los requisitos para vivienda pública, por ahora no hay este tipo de programas en la zona.

**ÁNGELA.** ¿Necesito escoger uno al cual solicitar o solicito en los dos?

**JACOBO.** Le recomiendo solicitar en los dos. Como es probable que los dos programas tengan una lista de espera, es mejor que se inscriba en las dos listas y después vea qué opción esté disponible primero.

**ÁNGELA.** Muy bien, ¿entonces los solicito por medio de su oficina?

**JACOBO.** No, para solicitar al Programa de vales de elección de vivienda, necesita ponerse en contacto con las autoridades de vivienda pública (PHAs) locales, que atienden las áreas en las que le gustaría vivir.

Por otra parte, en el caso de los programas de ayuda para el pago del alquiler basada en el proyecto, como el programa de ayuda de renta del condado, la solicitud se presenta directamente al administrador de propiedades.

Veamos la información de contacto de la PHA local y la oficina de ayuda para el pago del alquiler del condado.

Entonces Jacobo recurre al sitio web de [resources.HUD.gov](https://www.resources.hud.gov) para buscar la información de contacto y la ubicación de las PHA locales y los apartamentos subsidiados en la zona. En [resources.HUD.gov](https://www.resources.hud.gov), Jacobo entra en "Find affordable housing opportunities near me" (Buscar vivienda asequible cerca de mí) y enfoca el mapa en su ciudad para ver las propiedades cercanas que ofrecen apartamentos subsidiados.

HUD también mantiene sitios web con recursos de vivienda para cada estado, así que todos los asesores de vivienda pueden realizar una búsqueda similar. Para hacerlo, pueden entrar en la página de [HUD.gov](https://www.hud.gov), entrar en la sección de "rental help" (ayuda con el alquiler) y escoger el nombre del estado para encontrar información acerca de las PHA locales.

Home / State Information / Oklahoma / Rental Help

## RENTAL HELP: OKLAHOMA

**Subsidized Apartments**  
HUD helps apartment owners offer reduced rents to low-income tenants. To apply, contact or visit the management office of each apartment building that interests you.  
\* [Search for a subsidized apartment](#)

**Public Housing and Housing Choice Vouchers (Section 8)**  
To apply for either type of help, visit your local Public Housing Agency (PHA).  
\* [PHAs in Oklahoma](#)

\* Questions? Email or call our Public and Indian Housing Information Resource Center toll-free at (800) 955-2232.

Some PHAs have long waiting lists, so you may want to apply at more than one PHA. Your PHA can also give you a list of locations at which your

**More From HUD**

- \* [What is Public Housing?](#)
- \* [What are Housing Choice Vouchers?](#)
- \* [Fair housing](#)
- \* [More rental assistance](#)
- \* [Income limits](#)
- \* [Landlords](#)
- \* [Tenants](#)
- \* [Senior citizens](#)
- \* [People with disabilities](#)

Jacobo anota la información de contacto que encuentra en la sección de Remisiones del Plan de acción del cliente.

### Remisiones:

1. Autoridad de Vivienda Pública: 555-5498
1. Alquiler en el condado: 555-2394

**ÁNGELA.** Bueno, le voy a pedir a mi esposo que se ponga en contacto con los dos programas.

Cuando revisaba el folleto que me dio sobre el Programa de vales de elección de vivienda, vi que dice que le corresponde al receptor del vale buscar una unidad de vivienda apropiada. Eso me gusta, porque tengo una idea aproximada del tipo de vivienda que quiero alquilar.

**JACOBO.** Sí. Una vez que le extiendan un Vale de elección de vivienda, podrá seleccionar una vivienda en alquiler aprobada por la PHA local, o bien, buscar una por su cuenta.

Si decide buscar usted misma la vivienda, tenga presente lo siguiente:

- La unidad no debe exceder el tamaño de vivienda al que tenga derecho su familia, de acuerdo con su tamaño y composición.
- La unidad debe cumplir con un estándar aceptable de salud y seguridad para que la PHA pueda aprobarla.
- El arrendador debe estar dispuesto a participar en el programa de ayuda para el pago del alquiler.
- Usted y su esposo deberán ponerse de acuerdo con el arrendador sobre los términos del contrato de arrendamiento.
- El PHA local debe examinar la vivienda y determinar que el alquiler que piden es razonable.

Mientras tanto, como ya tiene una idea de sus preferencias de vivienda, vamos a escribirlas en su Plan de acción del cliente. Luego, podemos pensar en otras necesidades y asignarles prioridades.

**ÁNGELA.** Buena idea. Eso me ayudará a enfocarme en la búsqueda de vivienda llegado el momento de encontrar un nuevo lugar.

| <b>Preferencias de vivienda:</b> | <i>Necesidades</i>   | <i>Gustos</i>  |
|----------------------------------|--|--|
| <i>Tipos y características</i>   | Lavaplatos, más de un dormitorio, cuarto de lavado en el edificio o en la vivienda.    | Espacio de almacenamiento y vivienda en la planta principal. |
| <i>Ubicación</i>                 | Distancia razonable de transporte al trabajo de su marido y al apartamento de su mamá. | Cerca de un parque y de transporte público.                  |

## **APROBACIÓN DE SOLICITUDES**

Después, Jacobo le explica a Ángela que, antes de que empiece a buscar vivienda, debe tener en cuenta que algunos arrendadores o agencias administradoras de viviendas en alquiler seleccionan cuidadosamente a los solicitantes.

**JACOBO.** Una vez que empiece a presentar solicitudes para el alquiler, ya sea con un vale o con el programa de ayuda para el pago del alquiler del condado, los arrendadores pueden rechazar su solicitud de alquiler si identifican ciertos motivos preocupantes en su historial financiero o de alquiler.

Le recomiendo presentar de inmediato su solicitud en el Programa de vales de elección de vivienda, para que quede en lista de espera; sin embargo, creo que, por lo pronto, sería

mejor que no presentara solicitudes a los arrendadores o agencias administradoras de viviendas en alquiler, como el programa de ayuda para el pago del alquiler del condado, hasta que nos reunamos para atender cualquier aspecto que les preocupe a ellos.

**ÁNGELA.** Ya antes nos rechazó un arrendador a mi esposo y a mí, pero nos pareció que era justo, porque el trabajo de él no era muy estable. Pero su trabajo es bastante estable ahora. Entonces ¿qué otras inquietudes podrían tener los arrendadores?

Luego, Jacobo y Ángela analizan motivos frecuentes por los que los arrendadores rechazan las solicitudes de alquiler, identifican los obstáculos que Ángela podría encontrar al presentar sus solicitudes y estudian las formas de superarlos.

Analicemos los obstáculos y las soluciones más frecuentes.

*Nota: al comprar una casa prefabricada existente en una comunidad de casas prefabricadas, el comprador de vivienda generalmente debe rellenar una solicitud para arrendar la casa y firmar un contrato de arrendamiento antes de que se le permita mudarse a la casa. El no hacerlo podría resultar en el desalojo de la casa y del propietario de la casa de la comunidad. Los asesores de vivienda deben alentar a los compradores de casas prefabricadas a obtener la aprobación de la comunidad antes de finalizar la compra de la vivienda para evitar tener que mudarse o vender su nueva casa.*

## OBSTÁCULOS A LAS SOLICITUDES Y SOLUCIONES

### Bajos ingresos

#### Descripción:

Los arrendadores pueden pedir a los solicitantes que presenten los talones de pago, u otros documentos, para verificar los ingresos mensuales. Algunos tienen por norma rechazar a los solicitantes cuando el alquiler mensual declarado excede el 30% de los ingresos brutos mensuales del solicitante.



#### Solución:

Las personas que no tengan suficientes ingresos para alquilar una vivienda en su zona pueden:

- Considerar la presentación de solicitudes en los programas de ayuda para vivienda a los que tienen derecho.
- Ampliar el área de búsqueda de vivienda.
- Compartir el alquiler y los gastos con “compañeros de cuarto”. Es mejor seleccionar a un compañero de cuarto que sea confiable y pueda pagar su parte del alquiler durante toda la tenencia.
- Mudarse con parientes o amigos y contribuir al alquiler de la vivienda.

## Facturas de servicios públicos por pagar

### Descripción:

Los arrendadores pueden rechazar una solicitud si el solicitante tiene alguna deuda pendiente, incluso de servicios públicos, en relación con alquileres anteriores. A menudo, las deudas de servicios públicos aparecerán en el informe de crédito del solicitante.

### Solución:

Para mejorar su crédito con el objetivo específico de alquilar, los solicitantes pueden saldar sus deudas en servicios públicos antes de pagar otras deudas.



## Ahorros insuficientes

### Descripción:

Los arrendadores querrán que los arrendatarios tengan ahorros suficientes para pagar los costos iniciales relacionados con el alquiler. Estos costos pueden incluir:



- **Cuota del informe de crédito:** Cuota que se cobra cuando un arrendador saca el informe de crédito del solicitante. Esta cuota es a menudo agrupada en una tarifa de solicitud de alquiler de apartamento más alta.
- **Depósito de garantía:** Pago único que suele pagarse al firmar el contrato de arrendamiento. El arrendador la devuelve al arrendatario al término del contrato de arrendamiento si el arrendatario no causó daños a la vivienda ni violó los términos del contrato.
- **Alquiler del primer mes:** El alquiler que corresponde al primer mes del período de alquiler suele pagarse al momento de firmar el contrato de arrendamiento.
- **Alquiler del último mes:** El alquiler del último mes del período de alquiler suele pagarse al momento de firmar el contrato de arrendamiento.
- **Gastos de mudanza:** Gastos en materiales de empaque, alquiler de un vehículo o contratación de un servicio de mudanza, en los que el nuevo arrendatario puede incurrir durante el proceso de mudanza.
- **Enseres domésticos:** Se puede incurrir en gastos por la compra de enseres domésticos necesarios no provistos en la vivienda.
- **Cuota de reconexión de servicios públicos:** Cuota que se aplica cuando un nuevo arrendatario cambia a su nombre los contratos de servicios públicos de la vivienda en alquiler.

- **Facturas de servicios públicos por pagar:** Si hay deudas pendientes por servicios públicos de una vivienda en alquiler anterior, el nuevo arrendatario debe pagar esas deudas para que las agencias o empresas respectivas suministren los servicios a la vivienda.

#### **Solución:**

Como preparación para cubrir los costos iniciales del alquiler, los posibles arrendatarios pueden actuar con anticipación y hacer presupuestos. Para reducir los costos iniciales del alquiler, es posible:

- Buscar alquilar de un arrendador particular, no a una empresa administradora de viviendas en alquiler. Es más probable que un arrendador particular renuncie o negocie los costos iniciales diversos.
- Solicitar a parientes y amigos ayuda para mudarse.
- Comprar enseres domésticos restaurados.

### **Mal historial de crédito**

#### **Descripción:**

Es común que los arrendadores obtengan un informe de crédito de los solicitantes. La información que puede interesarles de un informe de crédito incluye:

- Puntaje de crédito bajo.
- Historial de retraso en los pagos a acreedores.
- Acciones de cobro o juicios.
- Bancarrota o ejecución hipotecaria.

#### **Solución:**

Para reducir la preocupación del arrendador por problemas registrados en un informe de crédito, el solicitante puede:

- Explicar los motivos de los problemas.
- Describir las medidas que se tomaron para corregirlos.



### **Historial de alquiler desfavorable**

#### **Descripción:**

Los arrendadores pueden dudar en confiar del solicitante si antes ha sido desalojado de propiedades de alquiler o no tiene historial de alquiler.



**Solución:**

Los solicitantes pueden proporcionar al arrendador una prueba de capacidad para la tenencia responsable, por ejemplo:

- Una carta de un amigo o pariente con quien hayan vivido antes y a quien le hayan pagado alquiler informalmente.
- Una carta de un asesor de vivienda que confirme que les han dado asesoría en tenencia y están enterados de los derechos y responsabilidades asociados.
- Una carta de referencia de un arrendador con quien no hayan tenido conflictos.

**Sobregiros en cuentas bancarias****Descripción:**

Los arrendadores podrían dudar de la capacidad del solicitante para hacer frente al pago del alquiler cada mes cuando tiene el antecedente de sobregiros de una cuenta bancaria que han originado el rechazo de cheques y otros problemas. Los sobregiros bancarios ocurren cuando una cuenta no tiene fondos suficientes para cubrir un pago, como cubrir un cheque generado en esa cuenta.

**Solución:**

Para corregir hábitos financieros los solicitantes pueden tomar un curso de administración financiera. Posteriormente, un asesor de vivienda puede confirmar la participación del solicitante.

**PLAN DE ACCIÓN DEL CLIENTE**

Echemos una mirada al Plan de acción de Ángela para ver lo que ella y Jacobo han identificado como posibles obstáculos durante el proceso de solicitud de vivienda.

**Obstáculo(s):**

1. Los alquileres menos costosos en la zona exceden el 30% de los ingresos.
2. Comisiones por sobregiro de cuenta registradas en el estado de cuenta bancario.
3. Desalojo de un apartamento de alquiler anterior.
4. Deudas pendientes de servicios públicos en una vivienda de alquiler anterior.

**JACOBO.** Puede llevarse un tiempo avanzar en el proceso de superar sus obstáculos para el alquiler.

**ÁNGELA.** Eso no es problema. Mi familia puede quedarse unos meses más con mi mamá, mientras trabajamos en cada tarea.

**JACOBO.** Perfecto. Anotaré cada solución que hemos comentado en su Plan de acción del cliente, tanto las medidas que tomaré yo, como las que necesita tomar usted.

Acciones y tareas del asesor y plazos:

1. Programar una reunión de seguimiento para el día 5 de abril de 2020.
2. Inscribir a Ángela en el curso de administración financiera el día 5 de febrero de 2020.
3. Escribir una carta a los posibles arrendadores el día 5 de abril de 2020, confirmando la participación de Ángela en un curso de administración financiera que le enseñará a manejar sus fondos y cuentas bancarias con eficacia.
4. En la reunión del día 5 de abril de 2020, ayudar a Ángela a escribir una carta dirigida a los posibles arrendadores donde ella explique:
  - Las circunstancias de su desalojo anterior.
  - Las aptitudes y conocimientos que adquirió Ángela en la asesoría sobre tenencia.
  - Los motivos por los que Ángela se siente segura de poder pagar a tiempo el alquiler durante todo el período que cubre el contrato de arrendamiento.

Acciones y tareas del cliente, y plazos:

1. Ponerme en contacto con la autoridad de vivienda pública (PHA) para solicitar mi ingreso al Programa de vales de elección de vivienda, para el día 15 de febrero de 2020.
2. Tomar un curso de administración financiera que empieza el 7 de marzo de 2020.
3. Pedirle al arrendador de mi mamá que me escriba una carta de recomendación, así como una carta más de verificación, para el 5 de abril de 2020. Las cartas indicarán que he colaborado con el alquiler mientras he vivido con mi mamá y he sido una arrendataria responsable.
4. Ponerme en contacto con la empresa de servicios públicos y pagar las deudas pendientes antes del 5 de abril de 2020.
5. Reunir una lista de posibles viviendas en alquiler que aceptarán un vale, antes del 5 de abril de 2020.
6. Enviar solicitudes a posibles viviendas en alquiler (incluso al programa de ayuda para el pago del alquiler del condado) después de la reunión del 5 de abril de 2020.

Ya hemos visto cómo Jacobo remite a los clientes a otros servicios de vivienda, identifica sus necesidades de vivienda, identifica posibles obstáculos para que se aprueben sus solicitudes y crea soluciones para vencer esos obstáculos. Dedicemos un momento ahora a hacer algunas evaluaciones.

## EVALUACIÓN 1

Más tarde ese día, Jacobo tiene una sesión con una nueva clienta, Ruth. Recibió un aviso de que su complejo de apartamentos, que le da ayuda para el pago del alquiler basada en el proyecto, será vendido en seis meses a una nueva empresa administradora. La nueva empresa renovará el edificio y ya no participará en el programa de para el pago del alquiler basada en el proyecto. Jacobo quiere ayudar a Ruth a encontrar otra opción de alquiler al alcance de su presupuesto. En su papel de asesor de vivienda, ¿cuál de las siguientes acciones no puede llevar a cabo Jacobo para lograr este objetivo?

- A. Proporcionar a Ruth la información de contacto de las autoridades locales de vivienda que administran programas de ayuda para el pago del alquiler.
- B. Aprobar un Vale de elección de vivienda para Ruth.
- C. Ayudar a Ruth a entender lo que puede disuadir a un arrendador de aprobar su solicitud de alquiler.
- D. Ayudar a Ruth a distinguir entre sus gustos y sus necesidades de vivienda.

## EVALUACIÓN 2

Relacione la descripción del cliente, a la izquierda, con la acción, a la derecha, que el cliente puede tomar para reducir el riesgo de que su solicitud de alquiler sea rechazada.

- |  |  |
|--|--|
| A. Un cliente gana \$35,000 al año y solicita alquilar una vivienda que cuesta \$18,000 al año.  | ___ 1. El cliente puede invitar a amigos a vivir con él/ella y compartir el alquiler.  |
| B. Cuando Pedro y Maya se divorciaron, ella salió de la casa. Pedro tuvo que pagar el alquiler. Con su solo ingreso en vez de dos, como lo hacían antes. Esto causó un retraso en sus pagos, que redujo su puntaje de crédito. | ___ 2. El cliente puede priorizar el pago de las deudas por servicios públicos.  |
| C. A Federico le rechazaron cinco cheques el año pasado.   | ___ 3. El cliente puede presentarle al posible arrendador una carta de recomendación de la persona a quien le pagaba alquiler, de manera informal.   |
| D. María no pagó su factura de electricidad del último mes pasado en su vivienda anterior.   | ___ 4. El cliente puede explicarle al posible arrendador por qué tuvo retrasos en el alquiler de la vivienda anterior. Puede también explicar cómo ha cambiado la situación, de manera que ahora puede hacer pagos de manera constante y a tiempo. |
| E. Javier ha vivido en casa de un amigo los ocho últimos años. Pagó alquiler cada mes pero no tenía un contrato formal.  | ___ 5. El cliente puede tomar un curso de administración financiera y pedirle a su asesor de vivienda que confirme que lo ha hecho.  |

### CUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Volvamos a la sesión para ver ahora cómo Jacobo enseña a Ángela a cumplir con un contrato de arrendamiento.

**JACOBO.** Ahora, una vez que encuentre un lugar que satisfaga sus necesidades, que sea de un precio que puede pagar y que acepte su solicitud, querrá hacer todo lo posible por ser un buen arrendatario y evitar el desalojo.

**ÁNGELA.** Ya me han desalojado y ahora sé que necesito evitarlo a toda costa.

En ese entonces, mi esposo había perdido el trabajo y no tuvimos para el alquiler por algunos meses. Al final nos desalojaron y luego, cuando consiguió trabajo, tuvimos que pagar no solo esos meses de alquiler, sino también muchos honorarios de abogados.

Como se imaginará, eso también redujo nuestro puntaje de crédito.

**JACOBO.** Lamento que hayan tenido que pasar esas dificultades.

Como mencionó, es común que el desalojo cause apuros económicos y una reducción del puntaje de crédito; sin embargo, las consecuencias precisas que conlleva cada desalojo varían con las leyes estatales y el contrato de arrendamiento.

El desalojo puede ocasionar también la pérdida de los vales del Programa de vales de elección de vivienda o de otra ayuda para el pago del alquiler.

**ÁNGELA.** ¿Qué sugiere para que no volvamos a enfrentar un desalojo?

**JACOBO.** *Entender y cumplir con su contrato de arrendamiento será la mejor protección contra el desalojo.*

Uno de los aspectos más importantes de entender en un contrato de arrendamiento es que obliga legalmente al arrendatario a pagar el alquiler durante todo el período que abarca el contrato. La mayor parte de los desalojos ocurre en situaciones como la suya, cuando el arrendatario no puede cumplir.

Aun cuando tenga gastos imprevistos o pérdida de ingresos, es importante pagar siempre el alquiler a tiempo.

Para reducir el riesgo de que vuelva a atrasarse en el pago de renta, le recomiendo:

- Dar prioridad al pago del alquiler sobre otros gastos.
- Hacer un ahorro que sirva para pagar el alquiler en períodos de desempleo.
- Estar consciente de su situación económica en todo momento.

- Establecer el pago automático de su alquiler cada mes.
- No firmar un contrato de arrendamiento por un periodo mayor que el tiempo en que tiene garantizado el empleo.

**ÁNGELA.** Son consejos muy útiles. Voy a hablar con mi esposo para que empecemos a seguirlos. ¿Hay algo más que sea útil entender acerca del contrato de arrendamiento?

**JACOBO.** Sí. Déjeme explicarle algo más sobre los distintos tipos de arrendamiento y de tenencia.

*Nota: los propietarios de casas prefabricadas que no cumplen con las responsabilidades incluidas en el contrato de arrendamiento del terreno o de la propiedad corren el riesgo de ser desalojados. Cuando el propietario de una casa prefabricada es desalojado, debe vender la casa o sacarla del terreno, lo que le puede costar hasta \$ 20,000. En algunos estados, el arrendador tiene derecho a cobrar tarifas de almacenamiento y confiscar la casa si no se mueve o vende dentro de un período de tiempo determinado.*

## **TIPOS DE ARRENDAMIENTO Y TENENCIA**

Entonces, Jacobo le ofrece a Ángela explicaciones simples acerca de los siguientes tipos de arrendamiento y tenencia.

### **Tipos de arrendamiento**

#### **Arrendamiento por contrato escrito**

Se firma un documento que describe los términos en que se alquila una propiedad. Los contratos escritos proporcionan seguridad y pueden simplificar el proceso de resolución de conflictos.

#### **Alquiler por acuerdo oral**

Acuerdo que se establece de palabra, no por escrito, que indica los términos en que se alquilará una propiedad. Los acuerdos orales de arrendamiento se reconocen y se hacen cumplir en muchos estados, pero dependen exclusivamente de la memoria de las partes implicadas y por ello pueden dar lugar a disputas.

### **Tipos de tenencia**

#### **Alquiler contractual**

Tipo de arrendamiento en el que el arrendatario y el propietario firman un contrato oficial de alquiler que señala un plazo fijo del arrendamiento, un proceso para el pago del alquiler y otras condiciones del alquiler.

## **Alquiler sin plazo fijo**

Acuerdo en que el propietario le permite al arrendatario residir en una vivienda sin que haya un contrato, un pago de alquiler o un período especificado de alquiler formales.

## **Alquiler según tolerancia**

Acuerdo por el cual se permite a un arrendatario residir en una vivienda después de que se haya vencido su contrato de arrendamiento, a condición de que siga cumpliendo con las condiciones del contrato original.

**JACOBO.** Algunos arrendadores pueden ofrecerle un acuerdo oral de arrendamiento, el cual puede ser muy tentador porque es fácil e informal; sin embargo, recuerde que no es muy seguro.

Le recomiendo pedir siempre un contrato escrito de arrendamiento que describa la tenencia contractual para proteger lo mejor posible su derecho a utilizar, disfrutar y permanecer en su vivienda alquilada.

## **ACUERDOS DE ALQUILER**

Luego, Jacobo y Ángela revisan un modelo de contrato de arrendamiento que se utiliza para la tenencia contractual. Jacobo le ayuda a Ángela a entender cómo se lee un acuerdo de alquiler y a identificar los puntos más importantes.

A menudo, los arrendatarios entran en conflicto con los arrendadores o enfrentan un desalojo simplemente porque no entienden las reglas de su contrato respecto a prácticas como las siguientes:

- Pagar el alquiler.
- Pagar otros honorarios.
- Manejar los recibos de proveedores de servicios públicos.
- Usar las áreas de estacionamiento.
- Usar las áreas de almacenamiento.
- Recibir huéspedes.
- Tener mascotas.
- Dar mantenimiento a la propiedad.
- Hacer alteraciones a la propiedad.
- Limitar el ruido.

Vea un modelo de contrato de arrendamiento en la sección Recursos.

En otras situaciones, los clientes no disfrutan plenamente del uso de la propiedad porque no entienden sus derechos conforme al contrato de arrendamiento; por ejemplo:

- Una vivienda en renta que sea segura, higiénica y en general habitable.
- Servicio ininterrumpido de gas y agua.
- Reembolso del depósito de garantía cuando expire el acuerdo de alquiler.
- Seguridad de que se hagan reparaciones oportunas a la vivienda alquilada.
- Recibir un aviso antes de que el arrendador venga a la propiedad.

### **EVALUACIÓN 3**

Samuel ha recibido una nota de su arrendador donde este le explica que lo desalojará si sigue quebrantando las normas del arrendatario. La nota no especificaba exactamente lo que Samuel hacía mal. Si Samuel revisa su contrato, ¿cuál de las siguientes reglas tiene menos probabilidad de estar entre las normas del arrendatario?

- A. Los huéspedes no deben permanecer en la vivienda más de 15 días sin consentimiento escrito del propietario.
- B. El residente tiene permitido estacionarse solamente en el lugar 152 del estacionamiento.
- C. El residente acepta que el arrendador entre en el apartamento sin avisar para mostrar la vivienda a posibles arrendatarios.
- D. El residente acepta mantener en orden y en buenas condiciones la vivienda y todos los enseres.

### **EVALUACIÓN 4**

Jacobo tiene programada una cita por Skype con su cliente, Tatiana, que está molesta por el comportamiento de su arrendador. De las siguientes acciones, ¿cuál es considerado aceptable según las normas de un contrato de arrendamiento típico?

- A. Arregló la tapa de la estufa siete meses después de que ella hizo la petición de repararla.
- B. Llegar a la propiedad sin previo aviso para hacer una inspección de vivienda al azar.
- C. Descuido en el pago de la factura del agua, que resultó en dos semanas sin servicio.
- D. Llamar a Tatiana con tres días de anticipación para avisarle que vendrá a cambiar una puerta rota del gabinete.

## RESPONSABILDADES DE ARRENDATARIO Y ARRENDADOR SOBRE EL ESTADO DE LA PROPIEDAD

---

### RESPONSABILDADES DE ARRENDATARIO Y ARRENDADOR SOBRE EL MANTENIMIENTO

Volvamos a la sesión de Jacobo y Ángela, donde siguen analizando conceptos clave en el tema de los contratos de arrendamiento.

Cuando revisan el modelo de contrato de arrendamiento, a Ángela le interesa saber que en la mayor parte de los casos le corresponde al arrendador hacer las reparaciones mayores en la vivienda. Durante su tenencia anterior, no estaba enterada de esto y pospuso la petición de reparaciones, suponiendo que ocasionarían más gastos a su familia.

Jacobo le entrega a Ángela un folleto que describe los componentes de un contrato de arrendamiento en relación con las responsabilidades del arrendador y el arrendatario sobre el mantenimiento. Veámoslo.

## Responsabilidades de arrendatario y arrendador sobre el mantenimiento

### Responsabilidades típicas del arrendatario

- Retirar la basura regularmente.
- Mantener la unidad tan limpia y segura como las condiciones lo permitan.
- Reparar cualquier daño que cause el residente o sus huéspedes a la vivienda.
- Avisar inmediatamente al arrendador de cualquier daño importante.
- Comprometerse a que la propiedad esté limpia y en buenas condiciones al momento de entregarla.

### Responsabilidades típicas del arrendador

- Examinar la unidad según se requiera.
- Hacer las reparaciones pronto cuando el arrendatario presente una orden de trabajo.
- Garantizar que las cerraduras y ventanas sean seguras.
- Reparar y reemplazar los sistemas y enseres domésticos mayores cuando se necesite, incluidos calentador, estufa y refrigerador.
- Garantizar que la unidad cumpla con los códigos de vivienda.

- Dar mantenimiento a las áreas comunes, como entradas, corredores, estacionamientos y pisos.
- Proporcionar protección adecuada contra incendios.
- Mantener en buen funcionamiento los sistemas de plomería y calefacción.
- Verificar que la vivienda esté en buenas condiciones antes de que la ocupe un nuevo arrendatario.

### **Consejos para el arrendatario**

- Insistir en comunicarse con el arrendador cuando haya enseres domésticos que necesiten reparación.
- Hacer una inspección de la vivienda antes de ocuparla.
- Hacer una inspección de la vivienda antes de desocuparla.

Vea un modelo de hoja de inspección de ocupación y desocupación en la sección Recursos.

## **EVALUACIÓN 5**

En cada uno de los casos siguientes, determine si la responsabilidad corresponde típicamente al arrendador o al arrendatario. Si la responsabilidad corresponde al arrendador, escriba “A” antes de esa oración. Si la responsabilidad corresponde al arrendatario, escriba “B” antes de esa oración.

- \_\_\_ 1. Mantener en correcto funcionamiento los sistemas de calefacción y agua.
- \_\_\_ 2. Mantener la vivienda conforme a los códigos de vivienda.
- \_\_\_ 3. Mantener la unidad tan limpia y segura como las condiciones lo permitan.
- \_\_\_ 4. Limpiar la vivienda regularmente.
- \_\_\_ 5. Proporcionar protección adecuada contra incendios.
- \_\_\_ 6. Retirar la basura.

## **EJECUCIÓN Y CANCELACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

---

### **ANTES DE FIRMAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Después de revisar el folleto, Jacobo le sugiere a Ángela tomar algunas medidas Antes de firmar un contrato de arrendamiento:

- Entender todas las condiciones que establece el contrato.
- Verificar que el contrato no contenga áreas en blanco.
- Asegurar que cualquier promesa que haga el arrendador quede por escrito.
- Revisar el plazo del contrato y cualquier otra fecha importante; por ejemplo, cuándo se paga el alquiler.

## **RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Mientras hablan del contrato de arrendamiento, Jacobo explica que si el arrendatario o el arrendador incumplen cláusulas del contrato, la parte afectada tiene el derecho de rescindir el contrato, es decir, darlo por terminado anticipadamente.

Otra situación que puede causar la Rescisión del contrato de arrendamiento ocurre cuando un arrendatario necesita mudarse por razones personales, como sería la reubicación de su trabajo. Un caso así puede implicar obligaciones financieras para el arrendatario.

Algunos contratos de arrendamiento incluyen una cláusula que explica las cuotas y normas específicas que se aplican al arrendatario que solicita la rescisión de un contrato de arrendamiento. Cada estado también tiene leyes relacionadas a la rescisión de contratos de arrendamiento.

Para llevar al mínimo los efectos negativos de la Rescisión del contrato de arrendamiento solicitada por el arrendatario, Jacobo recomienda a los arrendatarios establecer una buena comunicación con los arrendadores y entender las leyes estatales.

Jacobo explica luego a Ángela cómo el tomar estas medidas puede reducir los efectos negativos de la cancelación anticipada de un contrato de arrendamiento.

### **Comunicarse con el arrendador**

El arrendador puede exonerar al arrendatario de un contrato de arrendamiento, sin obligación económica de por medio, si este le avisa al arrendador con la suficiente anticipación para que encuentre a un nuevo arrendatario.

### **Comprensión de las leyes estatales**

En algunos estados, el arrendatario puede cancelar el contrato, sin pagar el alquiler por el resto del período del contrato, en circunstancias como las siguientes:

- El arrendador no cumple con las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento.
- La propiedad se vuelve inhabitable.
- Usted, o su cónyuge, son reubicados para una asignación militar.

En la mayor parte de los casos, la ley también exige al arrendador hacer un esfuerzo

razonable por volver a alquilar la propiedad para que el arrendatario no tenga que pagar el alquiler por el resto del período del contrato. En esa situación, aún es posible que al arrendatario le cobren los gastos relacionados con la publicidad utilizada para buscar a un nuevo arrendatario.

## EVITAR CONFLICTOS

**JACOBO.** Entender las leyes estatales y mantener comunicación con su arrendador también son maneras importantes de evitar y resolver otros conflictos con ellos.

**ÁNGELA.** Parece lógico. ¿Tiene otras sugerencias para evitar y resolver conflictos con mi arrendador?

**JACOBO.** Sí, yo le sugiero hacer lo siguiente:

- Documentar todo, incluso las promesas que haga el arrendador y sus peticiones de mantenimiento, y consultar sus registros.
- Buscar la mediación de una agencia especializada en conflictos entre arrendatarios y arrendadores.

## EVALUACIÓN 6

Relacione la descripción del cliente de la izquierda con la información que un asesor de vivienda podría compartirle para ayudarle a proteger su mejor interés, a la derecha.

- |   |   |
|---|---|
| A. Una cliente desea cancelar su contrato de arrendamiento porque se mudará a otro estado por un nuevo trabajo.                   | ___ 1. En estos casos, la ley suele exigir al arrendador hacer un esfuerzo razonable por volver a alquilar la propiedad para que el arrendatario no tenga que pagar el alquiler del resto del período del contrato. |
| B. Un cliente quiere cancelar su contrato porque el arrendador no arregla la calefacción por más que se lo pide desde hace meses. | ___ 2. Dependiendo del estado, el arrendatario puede cancelar el contrato sin pagar el alquiler del resto del período del contrato en este tipo de situaciones.   |
| C. Una cliente desea cancelar su contrato de arrendamiento porque van a reubicar a su esposo por una asignación militar.          | ___ 3. Tiene derecho a cancelar el contrato si su arrendador no cumple con las condiciones de este, como mantener en correcto funcionamiento los sistemas de calefacción y agua.                                    |

## COBERTURAS DE SEGURO DEL ARRENDATARIO

### COBERTURAS DE SEGURO DEL ARRENDATARIO

Otro tema que trata Jacobo con Ángela al prepararla para la tenencia es el seguro del arrendatario. Primero, explica los tipos de protección financiera, o coberturas, que suele incluir el seguro del arrendatario y los complementos que este puede elegir. Estas coberturas son similares a las que ofrecen las pólizas de seguro para protección de la vivienda.

#### Cobertura de contenido

La cobertura de contenido se llama también cobertura de bienes personales. Reembolsa al asegurado por la **propiedad personal** destruida por algún **siniestro**. Dependiendo de la póliza, el asegurador puede reembolsar al arrendatario el costo de ropa, muebles, enseres domésticos, instrumentos musicales, computadoras portátiles y otros artículos dañados. Por ejemplo, si un ladrón robó de una vivienda una televisión de pantalla plana y una computadora portátil, el asegurador puede reembolsar al propietario el valor de los artículos robados.



#### Propiedad personal

Si bien las pólizas del propietario de vivienda cubren la mayor parte de la propiedad personal, ciertos artículos valiosos, como joyería, obras de arte o cubiertos costosos, pueden tener cobertura limitada. Los clientes con herencias familiares valiosas u otros artículos costosos tal vez deban considerar un seguro “flotante”, una póliza aparte que proporciona seguro por objetos de valor específicos.

#### Cobertura por pérdida de uso

La cobertura por pérdida de uso se llama también cobertura adicional de gastos de subsistencia. Cubre los gastos de vivienda y alimentos de los asegurados que temporalmente no pueden ocupar su vivienda de alquiler porque quedó dañada o destruida por algún **siniestro**. Por ejemplo, si parte de una vivienda se destruye en un incendio, los residentes pueden vivir en un hotel mientras aquella se repara y pueden reclamar al asegurador el reembolso de los gastos de hotel y alimentos.



#### Siniestros

Los peligros reconocidos pueden variar con la póliza de seguro. Algunos ejemplos de posibles peligros reconocidos son incendio, tormentas, granizo, vandalismo y robo. La mayor parte de las pólizas comunes de seguro del arrendatario no cubrirán los daños causados por terremotos o inundaciones.

## Cobertura de responsabilidad personal

La cobertura de responsabilidad personal proporciona **fondos** para un abogado defensor o juicio legal en caso de que demanden al asegurado por un acto negligente que ocasione lesión en un huésped.

Por ejemplo, si una persona se lesiona al tropezarse con objetos en una vivienda desordenada que no sea la suya, tiene la opción de demandar al asegurado por negligencia.



## Fondos

La cobertura de responsabilidad personal proporciona fondos solamente hasta un límite determinado. Quienes necesiten protección de responsabilidad por un monto mayor pueden comprar una póliza suplementaria, conocida como una póliza "paraguas", que entra en operación cuando se alcanza un límite en la cobertura principal.

## Complementos (Extras)

Los complementos se llaman también "cláusulas adicionales" y "observaciones". Son complementos frecuentes:

- Cobertura contra terremotos: Puesto que el seguro del arrendatario no suele cubrir daños a los bienes a causa de terremotos, los arrendatarios que viven en zonas sísmicas pueden considerar la compra de un complemento para terremotos.
- Cobertura de mercancía: Quienes tengan en la vivienda que alquilan un negocio propio o productos para venta por Internet, podrían proteger el valor de su mercancía mediante esta cobertura.
- Responsabilidad comercial incidental: Esta cobertura es particularmente útil para quienes tengan un pequeño negocio que trae clientes a su casa, como un centro de cuidado de niños. Ayuda a proteger contra reclamaciones de responsabilidad relacionadas con el negocio.



## PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL SEGURO DEL ARRENDATARIO

A continuación, Jacobo contesta algunas preguntas básicas que Ángela tiene sobre el seguro del arrendatario.

### ¿A quién le recomienda que lo adquiera?

Por medio del acuerdo de alquiler, un arrendador puede exigirle que obtenga este seguro. Sea que se lo pidan o no, es recomendable que la mayoría de los arrendatarios tengan seguro, ya que generalmente ofrece una gran cantidad de seguridad financiera por una prima mensual relativamente baja.

## ¿Qué se incluye?

En general, el seguro del arrendatario cubre el daño a bienes personales dentro de la vivienda que se destruyan a causa de desastres como incendio, humo, relámpagos, robo, vandalismo, tormentas y agua.

## ¿Qué se excluye?

Por lo común, el seguro del arrendatario no cubre daños a bienes por inundaciones o terremotos. Tampoco cubre daños a la estructura real del edificio causados por cualquier siniestro. Es crucial leer la póliza detenidamente para enterarse de otras exclusiones.

## ¿Qué afecta al costo?

### Valor de la propiedad personal

El factor que más influye en el costo del seguro del arrendatario es el valor de sus bienes. Para determinar el valor de sus bienes, haga un inventario de sus pertenencias. El inventario puede incluir fotos de cada artículo, cuándo se adquirió cada uno, el precio que pagó por cada uno y las facturas de los artículos grandes. Conviene mantener este inventario en un lugar seguro fuera de la casa, por ejemplo una caja de seguridad en un banco.

### Descuentos y otros factores

Otros factores que pueden influir en el costo del seguro del arrendatario son el deducible base, el número de reclamos al seguro que haya hecho en el pasado, y el número y tipo de descuentos que se aplican en su situación. Aunque algunos de los siguientes pueden necesitar aprobación del arrendador, he aquí varios ejemplos de acciones que pueden darle derecho a descuentos:

- Comprar un paquete de seguro, o seguro combinado. Eso significa que la misma compañía que le lleva su seguro de auto u otros paquetes de seguro también le proporciona su seguro del arrendatario.
- Instalar cerraduras.
- Comprar alarmas de humo.
- Instalar un sistema de rociadores interiores.
- Aumentar su puntaje de crédito.

### Valor monetario real frente a costo de reemplazo

Hay dos variedades de pólizas de seguro: valor monetario real y costo de reemplazo. Las pólizas de valor monetario real consideran la depreciación y le reembolsan la cantidad en que pudo haber vendido el artículo justo antes de que se dañara o destruyera. Las pólizas de costo de reemplazo, por otra parte, le pagarán la cantidad que costaría reponerle el artículo por uno nuevo de la misma variedad.

El siguiente ejemplo muestra por qué suele valer la pena pagar una cuota más alta para adquirir una póliza de costo de reemplazo.

El padre de Juana le regaló su refrigerador, de 10 años de uso, cuando ella se cambió a la vivienda de alquiler. El refrigerador se destruyó el mismo año debido a un incendio en la casa. Con una póliza de valor monetario real, le pagarían \$50 por su refrigerador y gastaría \$1,650 en desembolso directo para cambiarlo por uno nuevo con costo de \$1,700; sin embargo, si tuviera una póliza de costo de reemplazo, su asegurador le daría los \$1,700.

## EVALUACIÓN 7

Camila tiene una póliza de seguro del arrendatario, con valor monetario real y coberturas de contenido, de pérdida de uso y de responsabilidad. ¿Es probable que le reembolsen por cuáles de los siguientes gastos?

- A. El costo de reconstruir la sala, que quedó destruida por el fuego
- B. El costo total de comprar un nuevo juego de dormitorio, que se dañó por una rotura de tubería y el consecuente daño por el agua
- C. Gastos relacionados con la reposición de materiales para el trabajo gráfico que ella hace y vende a través de un proveedor por Internet
- D. Gastos por honorarios legales cuando Camila fue demandada por la compañera de clase de su hija, porque se lesionó al tropezar con el desorden en su apartamento

## EVALUACIÓN 8

Juliana tiene un negocio rentable en el cual vende manualidades por medio de la página de Etsy. Ella guarda su artesanía en el garaje de la vivienda que alquila. Al considerar opciones de seguro para cubrir la pérdida de sus manualidades en caso de un desastre, ¿cuál de los siguientes complementos debería tomar en consideración?

- A. Seguro de responsabilidad comercial incidental
- B. Cobertura por pérdida de uso
- C. Cobertura de mercancía comercial
- D. Seguro de responsabilidad personal

## RESUMEN

---

En este módulo, usted aprendió a:

1. Comprender los temas de la asesoría sobre vivienda de alquiler; por ejemplo, asesorar respecto a las oportunidades futuras de tener vivienda propia, buscar vivienda de alquiler a un precio al alcance del presupuesto del cliente, ayudar a los residentes desalojados y remitir al cliente a otros servicios de vivienda.
2. Demostrar conocimiento de los términos y conceptos de los contratos de arrendamiento, al describir al cliente cómo afecta un contrato su derecho a usar y disfrutar la propiedad arrendada, incluidos los impactos negativos de una cancelación antes de la fecha acordada.
3. Aplicar el conocimiento de los requisitos de mantenimiento que suelen incluir los contratos de arrendamiento, al revisar las responsabilidades del cliente respecto a cuidar los electrodomésticos, las paredes y otros bienes físicos dentro de la propiedad arrendada.
4. Emplear las estrategias de resolución de conflictos necesarias para ayudar a lograr una resolución amistosa de los desacuerdos entre el arrendatario y el arrendador.
5. Comprender la importancia de la cobertura del seguro del arrendatario y el propósito de mantener una póliza.

### RESPUESTAS A LAS EVALUACIONES

**1. (B) Tramitar la aprobación de un vale para la elección de vivienda para Ruth.**

Los asesores de vivienda no pueden tramitar la aprobación de vales para la elección de vivienda; sin embargo, pueden remitir a los clientes a las agencias de vivienda locales en donde podrían presentar una solicitud.

Respuestas incorrectas: (A) Proporcionar a Ruth la información de contacto de las autoridades locales de vivienda que administran programas de ayuda para el pago del alquiler; (C) Ayudar a Ruth a entender lo que puede disuadir a un arrendador de aprobar su solicitud de alquiler; y (D) Ayudar a Ruth a distinguir entre sus gustos y sus necesidades de vivienda—Como vimos en la sesión con Jacobo y Ángela, este es un tema que debe tratarse en una sesión de alquiler de vivienda

**2. Términos relacionados correctamente:**

(A) Un cliente gana \$35,000 al año y solicita alquilar una vivienda que cuesta \$18,000 al año: 1. El cliente puede invitar a amigos a vivir con él/ella y compartir el alquiler.

(D) María no pagó su factura de electricidad el mes pasado en su vivienda anterior:

2. El cliente puede priorizar el pago de las deudas por servicios públicos.

(E) Javier ha vivido en casa de un amigo los ocho últimos años. Pagó el alquiler cada mes pero no tenía contrato formal: 3. El cliente puede presentarle al posible arrendador una carta de recomendación de la persona a quien le pagaba alquiler de manera informal.

(B) Cuando Pedro y Maya se divorciaron, ella salió de la casa. Pedro tuvo que pagar el alquiler con su solo ingreso en vez de dos, como lo hacían antes. Esto causó un retraso en sus pagos, que redujo su puntaje de crédito: 4. El cliente puede explicarle al posible arrendador por qué tuvo retrasos en el alquiler de la vivienda anterior. Puede también explicar cómo ha cambiado su situación, de manera que ahora puede hacer pagos de manera constante y a tiempo.

(C) A Federico le rechazaron cinco cheques el año pasado: 5. El cliente puede tomar un curso de administración financiera y pedirle a su asesor de vivienda que confirme que lo ha hecho.

**3. (C) El residente acepta que el arrendador entre en el apartamento sin avisar para mostrar la vivienda a posibles arrendatarios.**

Los arrendatarios no están obligados a permitir que los arrendadores entren en su vivienda sin aviso previo, salvo en caso de emergencia.

Respuestas incorrectas: (A) Los huéspedes no deben permanecer en la vivienda más de 15 días sin consentimiento escrito del propietario—Las normas respecto al número de huéspedes que pueden permanecer en la vivienda y el tiempo de permanencia suelen indicarse en los contratos de arrendamiento. (B) El residente tiene permitido estacionarse solamente en el lugar 152 del estacionamiento—Las restricciones al lugar de estacionamiento y las cuotas respectivas suelen señalarse en los contratos de arrendamiento. (D) El residente acepta mantener en orden y en buenas condiciones la vivienda y todos los enseres—Corresponde al residente mantener el orden general, depositando la basura, limpiando alfombras y pisos, y haciendo otras labores domésticas cotidianas.

**4. (D) Llamar a Tatiana con tres días de anticipación para avisarle que vendrá a cambiar una puerta rota del gabinete.**

Si el arrendador avisa con tiempo al arrendatario antes de ir a la propiedad, estará cumpliendo con el contrato de arrendamiento.

Respuestas incorrectas: (A) Arregló la tapa de la estufa siete meses después de que ella hizo la petición de repararla—Los contratos suelen establecer que el arrendador debe hacer reparaciones oportunas a la vivienda de alquiler. (B) Llegar a la propiedad sin previo aviso para hacer una inspección de vivienda al azar—Los contratos suelen exigir que el arrendador avise antes de ir a la propiedad; y (C) Descuido en el pago de la factura del agua, que resultó en dos semanas sin servicio—En las situaciones en que el arrendador paga directamente las facturas de servicios públicos, por lo general el contrato de arrendamiento lo obliga a proporcionar sin interrupción los servicios de gas y agua.

**5. Términos relacionados correctamente:**

Responsabilidades del arrendador: Mantener en correcto funcionamiento los sistemas de calefacción y agua; Mantener la vivienda conforme a los códigos de vivienda; y Proporcionar protección adecuada contra incendios.

Responsabilidades del arrendatario: Mantener la unidad tan limpia y segura como las condiciones lo permitan; Limpiar la vivienda regularmente; y Retirar la basura.

**6. Términos relacionados correctamente:**

(A) Un cliente desea cancelar su contrato de arrendamiento porque se mudará a otro estado por un nuevo trabajo: 1. En estos casos, la ley suele exigir al arrendador hacer un esfuerzo razonable por volver a alquilar la propiedad para que el arrendatario no tenga que pagar el alquiler por el resto del período del contrato.

(C) Un cliente desea cancelar su contrato de arrendamiento porque van a reubicar a su esposo por una asignación militar: 2. Dependiendo del estado, el arrendatario puede cancelar el contrato sin pagar el alquiler del resto del período del contrato en este tipo de situaciones.

(B) Un cliente quiere cancelar su contrato porque el arrendador no arregla la calefacción por más que se lo pide desde hace meses: 3. Tiene derecho a cancelar el contrato si su arrendador no cumple con las condiciones de este, como mantener en correcto funcionamiento los sistemas de calefacción y agua.

**7. (D) Gastos por honorarios legales cuando Camila fue demandada por la compañera de clase de su hija, porque se lesionó al tropezar con el desorden en su apartamento.**

Camila tiene cobertura de responsabilidad personal, que proporciona fondos para pagar un abogado defensor o un juicio legal si la demandan por un acto negligente que ocasione lesión en un huésped.

Respuestas incorrectas: (A) El costo de reconstruir la sala, que quedó destruida por el fuego—El seguro del arrendatario no suele cubrir los daños a la estructura real del edificio causados por algún peligro; (B) El costo total de adquirir un nuevo juego de dormitorio, que se dañó por una rotura de tubería y el consecuente daño por el agua—Camila necesitaría una póliza de costo de reemplazo, más que una póliza de valor monetario real, para que le reembolsen el costo total de un nuevo juego de dormitorio; y (C) Gastos relacionados con la reposición de materiales para el trabajo gráfico que ella hace y vende a través de un proveedor por Internet—Camila no tiene cobertura para mercancía de negocios, así que no se le reembolsará ningún material o producto de su vivienda de alquiler relacionado con su negocio en casa.

**8. (C) Cobertura de mercancía comercial - este tipo de seguro protegería el valor de la artesanía y los materiales en caso de destruirse.**

Respuestas incorrectas: (A) Seguro de responsabilidad comercial incidental - este tipo de complemento no ofrecería ningún beneficio a Juliana, dado que no entran clientes a su casa; (B) Cobertura por pérdida de uso - este tipo de seguro se incluye generalmente en las normas de alquiler y no cubriría mercancía de un pequeño negocio; (D) Seguro de responsabilidad personal - este tipo de seguro se incluye generalmente en las normas de alquiler y ofrece protección contra demandas relacionadas con incidentes que suceden dentro de la vivienda alquilada.

## RECURSOS

### INFORMACIÓN DE CONTACTO DE LAS AGENCIAS DE VIVIENDA PÚBLICA LOCALES DE HUD POR ESTADO

[www.hud.gov/program\\_offices/public\\_indian\\_housing/pha/contacts](http://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/pha/contacts) (en inglés)

### HUD.GOV

[www.hud.gov](http://www.hud.gov) (en inglés)

### MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

#### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

#### ACUERDO BÁSICO DE ALQUILER O CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL

Este acuerdo de alquiler o contrato de arrendamiento residencial manifiesta las condiciones y los términos completos en los que han convenido las partes cuyas firmas aparecen abajo. El propietario, arrendador o agente, \_\_\_\_\_, se llamará "PROPIETARIO", y el arrendatario, \_\_\_\_\_, se denominará "RESIDENTE". Como consideración para este acuerdo, el PROPIETARIO acepta alquilar al RESIDENTE y el RESIDENTE acepta alquilar del PROPIETARIO, para uso exclusivo como residencia privada, el inmueble ubicado en \_\_\_\_\_ en la ciudad de \_\_\_\_\_.

- 1. TÉRMINOS:** El RESIDENTE acepta pagar por adelantado \$\_\_\_\_\_ mensuales, el día de cada mes. Este acuerdo dará inicio el día \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ y seguirá vigente (marque uno) A. hasta el \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ como derecho de arrendamiento. Luego de ese período pasará a ser una tenencia de mes a mes. Si el RESIDENTE se muda del inmueble antes de transcurrido ese período, estará obligado a pagar todo el alquiler que se adeude hasta el momento en que la Residencia sea ocupada por un RESIDENTE pagador aprobado por el PROPIETARIO, o en que venza dicho período, lo que ocurra antes. B. \_\_\_\_\_ hasta \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ en una tenencia de mes a mes, hasta que cualquiera de las partes cancele este acuerdo, mediante aviso por escrito de su intención por lo menos 30 días antes de la fecha de cancelación.
- 2. PAGOS:** El alquiler y otros cargos deben pagarse en dicho lugar o por el método que indica el propietario a continuación: \_\_\_\_\_. Todos los pagos deben hacerse con cheque o giro bancario y será aceptable el dinero en efectivo. El PROPIETARIO hace acuse de recibo del Primer mes de alquiler por \$\_\_\_\_\_, y un Depósito de garantía de \$\_\_\_\_\_, además de un cargo o cuota adicional por \_\_\_\_\_, lo cual equivale a un pago total de \$\_\_\_\_\_. Todos los pagos deben ser pagaderos a \_\_\_\_\_.
- 3. DEPÓSITO DE GARANTÍA:** El total de dichos depósitos garantizará el cumplimiento de los términos y condiciones de este acuerdo y le será restituido al RESIDENTE en los \_\_\_\_\_ días posteriores a la desocupación total del inmueble, menos cualquier cantidad necesaria para pagar al PROPIETARIO: a) cualquier alquiler debido, b) costos de limpieza, c) costos de cambio de llaves, d) costo de la reparación de daños al inmueble o a áreas comunes más allá del uso y desgaste ordinarios, y e) cualquier otra

cantidad legalmente permisible conforme a los términos de este acuerdo. Se entregará al RESIDENTE una relación escrita de tales cargos antes de \_\_\_\_\_ días de la desocupación. Si los depósitos no alcanzan a cubrir dichos costos y daños, el RESIDENTE pagará inmediatamente esos costos adicionales por daños al PROPIETARIO.

4. CARGO POR RETRASO: Se añadirá y cobrará un cargo de \$\_\_\_\_\_, (sin exceder el \_\_\_% del alquiler mensual), por cualquier pago de alquiler que se haga después del día\_\_\_\_\_ del mes. Todo cheque devuelto se tratará como alquiler sin pagar y dará lugar a una multa de \$\_\_\_\_\_.

5. SERVICIOS PÚBLICOS: El RESIDENTE acepta pagar todos los servicios públicos o privados al momento de ocupar el inmueble, excepto\_\_\_\_\_.

6. OCUPANTES: La permanencia de huéspedes por más de 15 días sin consentimiento escrito del PROPIETARIO se considerará incumplimiento de este acuerdo. SÓLO las siguientes personas y/o animales, Y NADIE MÁS, ocuparán la residencia en cuestión por más de 15 días, a menos que antes se obtenga consentimiento expreso por escrito del PROPIETARIO\_\_\_\_\_.

7. MASCOTAS: No se tendrá ningún animal, ave, pez, reptil o mascota de ningún tipo, ni dentro ni cerca del inmueble, por ningún tiempo, sin tener consentimiento escrito y cumplir con los requisitos del PROPIETARIO. Si tal consentimiento se otorga, será revocable a juicio del PROPIETARIO, de lo cual dará aviso por escrito con 30 días de anticipación. Si se aprueban leyes o se concede el permiso de tener una mascota o animal de cualquier tipo, se pedirá un depósito adicional por \$\_\_\_\_\_ junto con un alquiler mensual adicional de \$\_\_\_\_\_ además de la firma del acuerdo sobre mascotas del PROPIETARIO. El RESIDENTE acepta también adquirir un seguro que el PROPIETARIO considere adecuado para cubrir posibles perjuicios y daños que causen esos animales.

8. EQUIPO CON LÍQUIDO: No se permiten aparatos llenos de líquido ni recipientes que contengan más de diez galones de líquido sin tener consentimiento escrito y cumplir con los requisitos del PROPIETARIO. El RESIDENTE acepta también adquirir un seguro que el PROPIETARIO considere adecuado para cubrir posibles daños y perjuicios que causen esos enseres.

9. ESTACIONAMIENTO: Si se asigna al RESIDENTE un área o espacio de estacionamiento en el bien del PROPIETARIO, dicha área o espacio se usará exclusivamente para estacionar automóviles de pasajeros o los vehículos aprobados que se mencionan en la Solicitud del RESIDENTE adjunta. Por este medio se asigna, o se permite al RESIDENTE estacionarse exclusivamente, en el área o espacio número,\_\_\_\_\_. La cuota de estacionamiento por este espacio (si corresponde) es de \$\_\_\_\_\_ al mes. Dicho espacio no se usará para el lavado, pintura o reparación de vehículos. Ni el RESIDENTE ni sus huéspedes utilizarán ningún otro espacio de estacionamiento. El RESIDENTE es responsable de las fugas de aceite y otros desechos del vehículo, cuya limpieza se cobrará al RESIDENTE si el PROPIETARIO lo considera necesario.

10. RUIDO: : El RESIDENTE acepta no causar ni permitir ningún ruido o actividad en el inmueble que pueda perturbar la paz y la tranquilidad de otro RESIDENTE o vecino. Dicho ruido o actividad constituirá una falta a este acuerdo.

11. **DESTRUCCIÓN DEL INMUEBLE:** Si el inmueble resulta destruido total o parcialmente durante el período de este acuerdo, de modo que su uso para el RESIDENTE se vea afectado en forma grave, el PROPIETARIO o el RESIDENTE pueden cancelar de inmediato este acuerdo, previo aviso de uno a otro, por escrito, con tres días de anticipación.
12. **CONDICIÓN DEL INMUEBLE:** El RESIDENTE hace constar que ha examinado el inmueble y que éste, todo su equipamiento, accesorios, mobiliario, plomería, calefacción, instalación eléctrica, todos los elementos de la lista de control adjunta acerca de la condición de la propiedad, si los hay, y el resto de elementos proporcionados por el PROPIETARIO, están todos limpios y en condición satisfactoria, salvo por lo que pueda señalarse en otra parte de este acuerdo. El RESIDENTE acepta mantener el inmueble y todos los elementos en orden y en buenas condiciones y pagar inmediatamente los costos de reparación, o reemplazar cualquier parte de lo arriba mencionado que sea dañado por el RESIDENTE, sus huéspedes o invitados, excepto por lo que disponga la ley. Al concluir este acuerdo, todos los elementos antes mencionados en esta cláusula se devolverán al PROPIETARIO en condiciones buenas y limpias, salvo por el uso y desgaste razonables, y el inmueble quedará libre de toda basura y efectos personales que no pertenezcan al PROPIETARIO. Se acepta que toda suciedad, agujeros, rasgaduras, quemaduras y manchas de cualquier tamaño o cantidad en alfombras, cortinas, paredes, accesorios y cualquier otra parte del inmueble, no constituye uso y desgaste razonables.
13. **ALTERACIONES:** El RESIDENTE no pintará, empapelará, alterará ni redecorará, cambiará ni instalará cerraduras, ni instalará antenas u otro equipo, tornillos, medios de sujeción, clavos grandes ni materiales adhesivos, colocará señales, exhibidores u otro tipo de anuncios, encima ni en ninguna parte del inmueble sin consentimiento escrito del PROPIETARIO, excepto conforme disponga la ley.
14. **MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD:** El RESIDENTE depositará toda la basura y desechos, de una manera limpia y salubre, en los receptáculos apropiados, y contribuirá a mantener ordenada y limpia la zona de basura. El RESIDENTE será responsable de desechar los objetos de un tamaño o tipo que no sea normalmente aceptado por el sistema recolector de basura. El RESIDENTE será responsable de mantener el drenaje de la cocina y el baño libre de objetos que puedan causar obstrucción de las tuberías. El RESIDENTE pagará la desobstrucción de cualquier parte de la plomería que necesite destaparse y los gastos o daños causados por el taponamiento del drenaje o el desbordamiento de bañeras, lavabos o fregaderos.
15. **REGLAMENTO INTERNO:** El RESIDENTE cumplirá cabalmente con el reglamento interno que se presenta en un anexo separado pero que se considera parte del presente acuerdo de alquiler, y el quebranto de cualquiera de sus reglas se considera una infracción a este acuerdo.
16. **CAMBIO DE TÉRMINOS:** Los términos y condiciones del presente acuerdo están sujetos a cambios futuros por parte del propietario una vez concluido el periodo convenido del contrato de arrendamiento, previo aviso de tal cambio y su entrega al RESIDENTE con 30 días de anticipación. Todo cambio está sujeto a las leyes vigentes al momento del aviso de cambio de términos.

17. **CANCELACIÓN:** Una vez concluido el período de arrendamiento, este contrato se renueva automáticamente cada mes, pero puede cancelarlo cualquiera de las partes, mediante aviso por escrito, con 30 días de anticipación. Donde las leyes exijan “causa justa”, la causa deberá indicarse en dicho aviso. El inmueble no se considerará desocupado hasta que todas las áreas, incluidas las de almacenamiento, estén libres de todas las pertenencias del RESIDENTE, y las llaves y otra propiedad provista para uso del RESIDENTE se devuelvan al PROPIETARIO. Si el RESIDENTE permanece en el lugar después de la fecha de terminación, o no ha retirado todas sus pertenencias para esa fecha, el RESIDENTE estará obligado a pagar la renta y otros daños, que pueden incluir los que genere la pérdida para el PROPIETARIO de posibles arrendatarios nuevos.

18. **POSESIÓN:** Si el PROPIETARIO no puede dar posesión de la residencia a los RESIDENTES en la fecha convenida, ya sea por pérdida o destrucción de la residencia o porque los residentes anteriores no la han desocupado, o por cualquier otro motivo, el RESIDENTE o el PROPIETARIO pueden cancelar inmediatamente y poner fin a este acuerdo, previo aviso por escrito a la otra parte, a su domicilio conocido anterior, con lo cual ninguna de las dos partes tendrá responsabilidad con la otra, y cualquier suma pagada conforme a los términos de este acuerdo se restituirá en su totalidad. Si ninguna de las dos partes cancela, el acuerdo se distribuirá y comenzará en la fecha de la posesión real.

19. **SEGURO:** El RESIDENTE está consciente de que el seguro del PROPIETARIO no cubre daños a la propiedad personal causados por incendio, robo, lluvia, guerra, desastres naturales, actos de terceros ni de ninguna otra causa, ni se considerará al PROPIETARIO culpable de tales pérdidas. Por eso se aconseja al RESIDENTE adquirir su propia póliza de seguro para cubrir cualquier pérdida personal.

20. **DERECHO DE INGRESO E INSPECCIÓN:** El PROPIETARIO podrá ingresar, examinar o reparar el inmueble en cualquier momento en caso de emergencia o sospecha de abandono. Si avisa con 24 horas de anticipación, el PROPIETARIO podrá entrar al inmueble, en horas hábiles, para mostrarlo a posibles arrendatarios, compradores o entidades de crédito, para inspecciones de alarmas de humo o para inspecciones y reparaciones normales. El PROPIETARIO está autorizado a realizar todas las alteraciones, reparaciones y mantenimiento que a su juicio sean necesarios.

21. **ASIGNACIÓN:** El RESIDENTE se compromete a no transferir, asignar ni subarrendar el inmueble, ni ninguna parte del mismo.

22. **INVALIDEZ PARCIAL:** Nada del contenido de este acuerdo se interpretará como una renuncia a cualquiera de los derechos que otorga la ley al PROPIETARIO o al RESIDENTE. Si alguna parte de este acuerdo está en conflicto con la ley, esa parte será invalidada en la medida en que esté en conflicto, pero no invalidará este acuerdo ni afectará la validez o aplicabilidad de ninguna otra disposición del mismo.

23. **SIN CONDONACIÓN:** La aceptación del alquiler por el PROPIETARIO a sabiendas de algún incumplimiento del RESIDENTE, o la dispensa del propietario a la infracción de algún término de este acuerdo, no constituirá la condonación de infracciones subsecuentes. Si el PROPIETARIO no exige el cumplimiento o no ejerce algún derecho no significará que renuncie a ese término, condición o derecho, y no afectará la validez o aplicabilidad de ninguna disposición de este acuerdo.

24. HONORARIOS DE ABOGADOS: Si alguna de las partes de este acuerdo entabla una demanda o procedimiento legal, a la parte que prevalezca se le reembolsarán los costos y honorarios razonables de abogados, además de otros daños reconocidos.

25. CONJUNTA Y SEPARADAMENTE: Los RESIDENTES firmantes son conjunta y separadamente responsables y están sujetos a todas las obligaciones que señalan los términos de este acuerdo.

26. INFORME A AGENCIAS DE CRÉDITO O ALQUILER: Se le notifica por este medio que la falta de pago, el retraso en los pagos o la infracción a cualquiera de los términos de este acuerdo de alquiler pueden remitirse o informarse a una agencia de informes de crédito o alquiler, y pueden crear un registro de crédito negativo en su informe de crédito.

27. NOTIFICACIÓN OBLIGATORIA DE USO DE PLOMO: En el caso de viviendas de alquiler construidas antes de 1978, el RESIDENTE hace acuse de recibo de lo siguiente (marque lo que corresponda): \_\_\_\_\_ Formulario para manifestación de pintura con plomo \_\_\_ Folleto de la EPA.

28. ADICIONES Y EXCEPCIONES \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

29. AVISOS: Todos los avisos al RESIDENTE deberán entregarse en el inmueble y todos los avisos al PROPIETARIO deberán entregarse en \_\_\_\_\_.

30. INVENTARIO: El inmueble contiene los enseres siguientes, que el RESIDENTE puede utilizar. \_\_\_\_\_.

31. LLAVES Y ANEXOS: El RESIDENTE hace acuse de recibo de lo siguiente, que se considerará parte de este acuerdo (marque lo que corresponda): \_\_\_ Llaves, cantidad y propósito \_\_\_\_\_ Reglas internas \_\_\_ Acdo. mascotas \_\_\_ Otros \_\_\_\_\_.

32. INTEGRIDAD DEL CONTRATO: Este contrato constituye el acuerdo íntegro entre el PROPIETARIO y el RESIDENTE. No se han incluido acuerdos orales, y todas las modificaciones o avisos deberán hacerse por escrito para ser válidos.

33. RECIBO DEL ACUERDO: Los RESIDENTES firmantes han leído y entienden este acuerdo y, por este medio, confirman haber recibido una copia del presente acuerdo de alquiler.

Firma del RESIDENTE \_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_

Firma del RESIDENTE \_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_

Firma del PROPIETARIO o Agente \_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_

## **MODELO DE HOJA DE INPECCIÓN DE OCUPACION Y DESCOUPACIÓN DE VIVIENDA**

### **Apéndice 5 Modelo de hoja de inspección de ocupación y desocupación de vivienda**

### Apéndice 5: Modelo de hoja de inspección de ocupación y desocupación de vivienda

|                           |             |                       |                          |
|---------------------------|-------------|-----------------------|--------------------------|
| [Nombre de la empresa]    |             |                       |                          |
| [Dirección de la empresa] |             |                       |                          |
| Propiedad                 |             | Residente             |                          |
| Nº de apartamento         | Tam. vivda. | Fecha insp. ocupación | Fecha insp. desocupación |

| Componente                        | Condición |              | Costo de corregirlo |
|-----------------------------------|-----------|--------------|---------------------|
|                                   | Ocupación | Desocupación |                     |
| <b>ENTRADA Y VESTÍBULOS</b>       |           |              |                     |
| Escalones y descansos             |           |              |                     |
| Barandales                        |           |              |                     |
| Puertas                           |           |              |                     |
| Herrajes y cerraduras             |           |              |                     |
| Pisos y recubrimientos            |           |              |                     |
| Paredes y recubrimientos          |           |              |                     |
| Techos                            |           |              |                     |
| Ventanas y recubrimientos         |           |              |                     |
| Iluminación <sup>1</sup>          |           |              |                     |
| Tomas eléctricas                  |           |              |                     |
| Armarios <sup>2</sup>             |           |              |                     |
| Alarmas y equipo contra incendios |           |              |                     |
|                                   |           |              |                     |
| <b>SALA DE ESTAR</b>              |           |              |                     |
| Pisos y recubrimientos            |           |              |                     |

| Componente                               | Condición |              | Costo de corregirlo |
|--|-----------|--------------|---------------------|
|  | Ocupación | Desocupación |                     |
| Paredes y recubrimientos                 |           |              |                     |
| Techo                                    |           |              |                     |
| Ventanas y recubrimientos                |           |              |                     |
| Iluminación <sup>1</sup>                 |           |              |                     |
| Tomas eléctricas                         |           |              |                     |
|  |           |              |                     |
| <b>COMEDOR</b>                           |           |              |                     |
| Pisos y recubrimientos                   |           |              |                     |
| Paredes y recubrimientos                 |           |              |                     |
| Techo                                    |           |              |                     |
| Ventanas y recubrimientos                |           |              |                     |
| Iluminación <sup>1</sup>                 |           |              |                     |
| Tomas eléctricas                         |           |              |                     |
|  |           |              |                     |
| <b>COCINA</b>                            |           |              |                     |
| Estufa                                   |           |              |                     |
| Refrigerador                             |           |              |                     |
| Fregadero y llaves (grifos) <sup>3</sup> |           |              |                     |
| Pisos y recubrimientos                   |           |              |                     |
| Paredes y recubrimientos                 |           |              |                     |
| Techo                                    |           |              |                     |
| Ventanas y recubrimientos.               |           |              |                     |
| Iluminación <sup>1</sup>                 |           |              |                     |
| Tomas eléctricas                         |           |              |                     |
| Gabinetes                                |           |              |                     |

| Componente                               | Condición |              | Costo de corregirlo |
|--|-----------|--------------|---------------------|
|  | Ocupación | Desocupación |                     |
| Amarios y gabinetes <sup>2</sup>         |           |              |                     |
| Extractor de cocina                      |           |              |                     |
| Alarmas y equipo contra incendios        |           |              |                     |
|  |           |              |                     |
| <b>DORMITORIO(S)</b>                     |           |              |                     |
| Puertas y cerraduras                     |           |              |                     |
| Pisos y recubrimientos                   |           |              |                     |
| Paredes y recubrimientos                 |           |              |                     |
| Techo                                    |           |              |                     |
| Ventanas y recubrimientos                |           |              |                     |
| Amarios <sup>2</sup>                     |           |              |                     |
| Iluminación <sup>1</sup>                 |           |              |                     |
| Tomas eléctricas                         |           |              |                     |
|  |           |              |                     |
| <b>BAÑO(S)</b>                           |           |              |                     |
| Fregadero y llaves (grifos) <sup>3</sup> |           |              |                     |
| Ducha y bañera <sup>3</sup>              |           |              |                     |
| Cortinero o cancel                       |           |              |                     |
| Toallero                                 |           |              |                     |
| Inodoro                                  |           |              |                     |
| Puertas y cerraduras                     |           |              |                     |
| Pisos y recubrimientos                   |           |              |                     |
| Paredes y recubrimientos                 |           |              |                     |
| Techo                                    |           |              |                     |
| Ventanas y recubrimientos                |           |              |                     |

| Componente   | Condición |              | Costo de corregirlo |
|--|-----------|--------------|---------------------|
|  | Ocupación | Desocupación |                     |
| Armarios <sup>2</sup>  |           |              |                     |
| Gabinetes  |           |              |                     |
| Extractor de cocina  |           |              |                     |
| Iluminación <sup>1</sup>   |           |              |                     |
| Tomas eléctricas   |           |              |                     |
| <b>OTRO EQUIPO</b>   |           |              |                     |
| Equipo de calefacción  |           |              |                     |
| Unidad(es) de aire acondicionado   |           |              |                     |
| Calentador de agua   |           |              |                     |
| Alarmas de humo o fuego  |           |              |                     |
| Termostato   |           |              |                     |
| Timbre de puerta   |           |              |                     |
|  |           |              |                     |
| <b>TOTAL</b>   |           |              |                     |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Accesorios, bombillas, interruptores y temporizadores</li> <li>2. Pisos, paredes y techos; entrepaños y colgadores de tubo; iluminación</li> <li>3. Presión de agua y agua caliente</li> </ol> |           |              |                     |

Ocupación

Esta unidad \*\*está en condición decente, segura y salubre\*\*. Cualquier deficiencia identificada en este informe se resolverá en los 30 días posteriores a la fecha en que el arrendatario se mude a la vivienda.

\_\_\_\_\_

Firma del administrador

He examinado el apartamento y encontré \*\*que esta unidad está en condición decente, segura y salubre. Cualquier deficiencia se indica arriba\*\*. Reconozco que es mi responsabilidad mantener el apartamento en buenas condiciones, excepto por el uso normal. En caso de daño, me comprometo a pagar el costo de restaurarlo a su estado original.

\_\_\_\_\_

Firma del residente

\_\_\_\_\_

Firma del residente

|           | Por   | Fecha |
|-----------|-------|-------|
| Preparado | _____ | _____ |
| Revisado  | _____ | _____ |
| Preparado | _____ | _____ |
| Revisado  | _____ | _____ |

Desocupación

\_\_\_\_\_

Firma del administrador

\_\_\_ Acepto la inspección de ocupación

\_\_\_ No acepto la inspección de ocupación

Si no acepta, mencione los puntos precisos del desacuerdo

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Firma del residente

\_\_\_\_\_

Firma del residente

|           | Por   | Fecha |
|-----------|-------|-------|
| Preparado | _____ | _____ |
| Revisado  | _____ | _____ |
| Preparado | _____ | _____ |
| Revisado  | _____ | _____ |

## **TOOLKIT DE VIVIENDA DE ALQUILER DE HUD PARA ASESORES DE VIVIENDA**

[www.hudexchange.info/resources/documents/Rental-Housing-Toolkit-for-Housing-Counselors.pdf](http://www.hudexchange.info/resources/documents/Rental-Housing-Toolkit-for-Housing-Counselors.pdf) (en inglés)