

fue entregada cuando se hizo el acuerdo de renta, y conserve copias con las fechas de todas las peticiones por escrito. 4) Envíe su pago de la renta desde la oficina postal y como “correo certificado” (más barato y rápido que el correo registrado) o con “verificación de entrega” para verificar cuando es entregado. Si no hay más problemas, no necesitará más recibos, pero conserve copias de todos los pagos. Los inquilinos también pueden presentar un reclamo con Protección al Consumidor al: (800) 422-7128.

La información sobre las utilidades

Antes de llegar a algún acuerdo o aceptar algún dinero del inquilino, el propietario debe informarle al inquilino que utilidades **no** están incluidas en la renta. También debe informar si el inquilino deberá pagar por otras utilidades (gastos comunes) en el edificio, incluyendo pasillos, patios, estacionamiento y el cuarto para lavar. Si el apartamento no tiene medidores separados, el propietario debe informarle esto como también el método que es usado para determinar cuánto pagará cada inquilino. Si el propietario le informa al inquilino que compartirá el medidor, el inquilino puede negociar un arreglo justo (quizás pagar una porción igual al número de personas en cada unidad). Haga que el propietario firme el acuerdo por escrito y conserve copias.

Si no le entregaron información sobre las utilidades

Llame a la compañía de las utilidades por asistencia. Una persona de la compañía puede visitar la unidad para determinar porque servicios usted debería pagar.

Si usted piensa que está pagando por las utilidades de otra persona, pídale a la compañía una copia de cuentas anteriores y puede hacer un estimado de la cantidad que el propietario le debe. La compañía le puede ayudar a hacer el estimado. Los inquilinos que descubren que tienen medidores compartidos y no se les informó, deben escribir una carta al propietario requiriendo una devolución y con una fecha límite (como dos semanas). Si el propietario no responde, presente un reclamo con Protección al Consumidor. Si el propietario y usted no logran llegar a un acuerdo, la mediación puede ser de gran ayuda. Para más detalles llame al Servicio de Mediación de Viviendas (Housing Mediation Service) al: (608) 257-2799. Si el propietario no accede, el inquilino le

puede poner una demanda en el Tribunal de Primera Instancia por el doble de los daños más honorarios (Wis. Stat. 100.20(5)).

Información sobre la violación a los códigos de los edificios

El propietario debe informar al inquilino sobre las violaciones a los códigos de los edificios antes de rentar. Al propietario también se le exige informar al inquilino de las siguientes condiciones: la falta de agua fría o caliente; el mal funcionamiento de la plomería o aguas residuales; la calefacción que no está trabajando correctamente o no es capaz de mantener una temperatura en la unidad de al menos 67° F; cables, enchufes, instalaciones eléctricas que no están funcionando de manera segura; la falta de electricidad en la unidad; cualquier condición en la vivienda que puede ser una amenaza a la salud o a la seguridad.

La Ciudad de Madison tiene requerimientos adicionales para el propietario referente a la entrega de información y los derechos del inquilino de tener una disminución de la renta (reducir la renta hasta que un Inspector dé las reparaciones por terminadas), y el criterio de la ocupación (el criterio de la ocupación lo que significa cuantas personas pueden vivir en el apartamento). La Ordenanza General de Madison puede imponer multas. Si un inquilino en Madison tiene problemas con las reparaciones, que el propietario se niega a hacer, llame a los Inspectores de Edificios de la Ciudad de Madison al: 266-4551.

Promesas de Reparaciones

Todas las promesas de reparaciones que el propietario hace antes de hacer un acuerdo de renta deben estar por escrito, con una fecha para cuando las reparaciones deben estar terminadas. Protección al Consumidor puede ayudar a los inquilinos si las reparaciones no han sido terminadas en la fecha indicada.

Requisitos sobre el plomo en la pintura

De acuerdo con el Desarrollo Urbano de Viviendas (Housing and Urban Development (HUD)), los propietarios deben entregar información sobre las viviendas construidas o remodeladas antes de 1978 porque la pintura puede contener plomo. Llame a HUD al (414) 297-1493 o al Centro de Recursos para Inquilinos (Tenant Resource Center) si usted sospecha que la pintura contiene plomo.

Depósito por la Aplicación

Después de entregar la información, como fué explicado anteriormente, a los propietarios se les permite recibir dinero por el proceso de la aplicación (earnest money). Este dinero es reembolsable excepto por el costo actual de revisar su crédito (credit check). (Las oficinas de crédito cobran aproximadamente \$8.00 por el reporte). Los aplicantes pueden evadir este costo si ellos proporcionan su propio reporte de crédito que no debe tener más de 30 días. Los aplicantes en la Ciudad de Madison no se les requiere que paguen por el reporte de crédito.

Cualquier honorario o depósito, aparte del costo por la revisión de su crédito, que el propietario acepte antes de firmar el contrato de renta es considerado “depósito por la aplicación” (earnest money) y es reembolsable. Este dinero debe ser devuelto al aplicante al día siguiente si su aplicación ha sido rechazada, o el aplicante retira su aplicación antes de ser aceptado. Los aplicantes que se retiran antes de ser aceptados deben hacerlo lo antes posible y por escrito (conserve una copia). La Protección al Consumidor también requiere la devolución del dinero si el aplicante no ha sido aceptado para fines del tercer día (de semana) después de pagar el depósito por la aplicación. Sin embargo, los aplicantes pueden darle más tiempo al propietario para revisar la aplicación reteniendo el depósito por ese tiempo, siempre y cuando no demore más de 21 días.

Si el aplicante se arrepiente después de haber sido aceptado, el propietario podría quedarse con el depósito si lo necesita para cubrir los costos de avisos para un nuevo inquilino o renta sin pagar. Si el aplicante es aceptado y firma el contrato o se muda al apartamento, todo el depósito (excepto el costo de la revisión de su crédito) debe ser devuelto en su totalidad al inquilino o descontado de la renta o del depósito de seguridad. La ley Wis. Stat. 100.20(5) le permite al aplicante demandar por el doble de su pérdida si el propietario ha violado estas reglas.

¡Muchas gracias a Centro Hispano por la traducción de este folleto! 11/05

El Centro de Recursos para Inquilinos es una organización sin fines de lucro que se dedica a promover relaciones positivas entre propietarios e inquilinos. Al proveer información y referidos, educación sobre los derechos y responsabilidades de alquiler, y acceso a servicios de intervención, le brindamos a la comunidad la habilidad de obtener y mantener viviendas de calidad a costos permisibles.

Preparándose a Rentar



Centro de Recursos para Inquilinos

1202 Williamson St., Suite A
Madison, WI 53703

Horario: 9:00 a.m.–6:00 p.m., de lunes a viernes
Consultas (608) 257-0006

Número gratuito fuera del Condado de Dane
(877) 238-RENT (7368)

Oficina Administrativa (608) 257-0143
Fax (608) 286-0804

Intervención (608) 257-2799
asktrc@tenantresourcecenter.org
www.tenantresourcecenter.org

Oficina de Ayuda de Vivienda
1819 Aberg Ave. Cuarto 2
(Dane County Job Center)

Horario: 8:00 a.m.–4:30 p.m., de lunes a viernes
Teléfono (608) 242-7406
Fax (608) 242-7490

Si necesita un intérprete, materiales en formatos alternativos, u otras acomodaciones para acceder nuestros servicios, llame a la oficina administrativa del Centro de Recursos para Inquilinos al (608) 257-0143.

Ninguna parte de este panfleto debe ser considerada como consejo legal, ni tampoco reemplaza el deber del propietario y del inquilino de conocer la ley. Si usted requiere asistencia legal, debe obtener los servicios de un abogado de vivienda.

Seleccionando al propietario

Es importante que los inquilinos (arrendatarios) revisen el historial de los propietarios. Esto puede ser rápido y ahorrarles a los inquilinos las inconveniencias y gastos de disputas que pudieron ser evitadas. Los inquilinos que están bien informados pueden tomar ventaja de muchos recursos que les ayudarán a seleccionar el mejor propietario.

Inquilinos actuales

Si usted solamente va a revisar un recurso, debería ser los inquilinos actuales. Usted puede ir sin el propietario, y explicarles que está considerando rentar y le gustaría obtener alguna información acerca del propietario y el edificio. Muchos inquilinos tendrán la buena voluntad de conversar con usted por unos minutos. Haga preguntas como: ¿El propietario responde rápidamente cuando se han reportado problemas en el apartamento que necesita reparaciones? ¿Las promesas de adelantos (como nueva carpeta) se han llevado a cabo a tiempo? ¿Qué pasa si la renta se paga tarde? ¿El propietario es agradable y profesional? ¿Hay problemas mayores en el edificio que necesiten reparaciones? ¿Hay muchos ruidos o problemas con la seguridad en el edificio o el vecindario? ¿Recibe una noticia con anterioridad antes que el propietario entre a su apartamento?

Archivos del Tribunal de Primera Instancia

Es fácil revisar los archivos de la corte. Puede ir al Tribunal de Primera Instancia de su condado. Cada oficina tiene archivos en el computador o en papeles. Los archivos tienen una lista de casos en orden alfabético por apellidos de las personas que están demandando o siendo demandadas. Los archivos tendrán una lista con el número del caso. Usted puede pedir que busquen los archivos de todos los casos que el propietario que usted está investigando ha estado involucrado durante el último año o dos. Los archivos generalmente son breves, pero las demandas y reclamos contienen información acerca de quien está demandando a quién, porque razón y quien ganó el caso. Esta información también la encuentra en internet: <http://wcca.wicourts.gov>.

Cuando usted revisa los archivos de la corte, intente tomar en consideración el número de apartamentos que el propietario o los encargados manejan. Si usted

averigua que el propietario tiene una cantidad desproporcionada de casos entre inquilinos y propietarios, o si usted está sorprendido por las razones que los inquilinos están demandando a los propietarios, en ese caso sería razonable buscar otro apartamento.

Protección al Consumidor

Llame al departamento de Agricultura, Comercio y Protección al Consumidor al: (800) 422-7128 para preguntar si algún reclamo ha sido recibido en contra del propietario. Usted también puede averiguar la cantidad de reclamos que han sido recibidos en contra del propietario, las fechas en que fueron sometidos, y de que manera los reclamos fueron resueltos. De nuevo, tome en cuenta cuántos apartamentos el propietario tiene o maneja. Usted también puede ir a la agencia y ver los reclamos.

Los Archivos de las Inspecciones de Edificios

Muchos pueblos y ciudades en Wisconsin tienen Inspectores de Edificios. La mayoría de ellos mantienen archivos escritos de cada vez que ellos inspeccionan un apartamento. Esos archivos son públicos. Usted puede pedir los archivos para revisar las direcciones que usted está considerando. Concéntrese en los archivos más recientes, como por ejemplo los reclamos de los últimos cinco años.

Los archivos deberían mencionar la visita del Inspector al apartamento y que tipo de reparaciones se le ordenó al propietario de llevar a cabo. Revise que tan pronto las reparaciones fueron hechas. También revise si continúa como propietario la misma persona. Represalias en contra de los inquilinos que han contactado a Inspectores es prohibido por el estatuto y por Protección al Consumidor.

Archivos de la Zona

Cuando usted revise los archivos de Inspección de Edificios es buena idea revisar también los archivos de la zona. En la mayoría de los pueblos y ciudades, Inspectores de Edificios y Zona comparten la misma oficina. Déle a los encargados de los archivos de zona la dirección del apartamento y pregunte sobre las reglas. Puede descubrir que no más de dos o tres personas que no sean familiares pueden vivir en el mismo apartamento o que el apartamento que está pensando

rentar de “tres dormitorios” solamente tiene dos dormitorios legales. En la Ciudad de Madison, si un co-inquilino es obligado a desocupar el apartamento por el Inspector debido a las reglas y límites de ocupación de la zona que no fueron reveladas, este co-inquilino puede incluso cancelar el contrato (MGO 32.08 (2)(d)). Llame al Inspector de Edificios local o al Centro de Recursos para Inquilinos (Tenant Resource Center) para más información.

Archivos de Policía

Llame al Departamento de Policía Local y pregunte si puede obtener un listado de todas las llamadas a la policía sobre el área o edificio donde usted piensa rentar. Probablemente tendrá que ir a la estación de policía en persona y pagar una cuota. Ellos posiblemente tienen un oficial asignado al área donde usted está pensando mudarse. Hable con el oficial sobre el área. Es mejor no considerar un área que tiene un historial largo de llamadas a los policías. Si el propietario o el encargado tiene un historial criminal, debe tomar en cuenta que esta persona tendrá llaves de su apartamento.

Centro de Recursos para Inquilinos

El Centro de Recursos para Inquilinos tiene archivos de evaluación de los propietarios donde los inquilinos pueden dejar constancia de sus opiniones sobre los propietarios. Las evaluaciones pueden ser buenas o malas, y estas opiniones no pueden ser verificadas. El servicio es gratis; solo tiene que ir a las oficinas a leer los archivos. Los inquilinos pueden llenar una evaluación sobre el propietario cuando están revisando los archivos.

Lo que el propietario debe informar

Los propietarios deben proveer cierta información a los aplicantes antes de aceptar dinero. Esto es un requerimiento así los aplicantes pueden decidir si están interesados. A los propietarios también se les requiere incluir información por escrito con los contratos así los aplicantes saben de las condiciones y a quién contactar en caso de problemas.

Copias de los acuerdos del inquilino

A los inquilinos se les debe permitir revisar copias de todos los acuerdos por escrito y las reglas **antes** de que paguen **cualquier** dinero al propietario o hagan algún acuerdo sobre la renta del apartamento. Después que el inquilino firma un contrato, él debería recibir una copia del contrato firmado. Si usted lo pide y el propietario no responde, usted puede presentar un reclamo con Protección al Consumidor al: (800) 422-7128.

La revelación de información de propietarios/directores

Los propietarios deben entregar los nombres y direcciones de las siguientes personas por escrito antes o al tiempo de hacer el acuerdo de la renta: la persona que recibe la renta, la persona que maneja el edificio, la persona encargada de las reparaciones (el arrendatario debe tener fácil acceso a esta persona), el propietario u otra persona autorizada a aceptar papeles legales y otras noticias (debe residir en Wisconsin y debe tener una dirección, no un apartado de correo).

Propietarios que viven y manejan el edificio con cuatro o menos unidades no tienen que proveer la información de propietario/director por escrito (se entiende que ellos manejan el edificio y aceptan papeles legales). Los inquilinos deben ser notificados de cualquier cambio con el nombre o la dirección del propietario/director, la persona encargada del mantenimiento y la persona a cargo de aceptar los papeles legales.

En las Ciudades de Madison y Fitchburg, la ordenanza dice que toda la información sobre el propietario/director debe mantenerse al día, y actualizarla cuando hay cambios no después de diez días. La ordenanza también proporciona penalidades de \$25 - \$500 (en esta situación) si esta información no ha sido revelada.

Si el propietario no provee la información

1) Contacte al tasador de impuestos / tesorero o a la persona encargada de registrar las escrituras y averigüe quien es el dueño de la propiedad y donde esa persona vive. 2) Busque en el directorio los números de teléfono de esta persona como el número de su oficina o el de su casa, así sabrá donde comunicarse con él en caso de emergencia. 3) Envíe el pago de su renta o cualquier petición de reparaciones a la dirección del propietario, junto con la petición de cualquier información que no le