



Los Consejos al titular de arrendamiento son un recurso cortesía de Arizona Association of REALTORS®.

Las rentas residenciales deben cumplir con la Ley de Arizona para arrendadores y arrendatarios residenciales:
<http://1.usa.gov/1DcWQKx>

RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO Y REQUISITOS ESTATUTARIOS

1. DECLARACIÓN JURADA DE CORRECCIÓN DE CLASIFICACIÓN LEGAL

Si un lote de propiedad se utiliza como unidad de renta y un evaluador del condado lo identifica como una propiedad clase tres, según los A.R.S. §42-12003, el propietario **debe** notificar al evaluador sobre el uso de renta de la propiedad o quedar sujeto a sanción civil como lo disponen los A.R.S. §42-12052. El titular de arrendamiento también **debe** registrarse con el evaluador en el condado donde se ubica la propiedad, en la forma establecida en los A.R.S. §33-1902(A). <http://www.1.usa.gov/1PXAg1R>

2. NOTIFICACIÓN DE PROPIEDAD RESIDENCIAL EN RENTA DE ARIZONA

Según los A.R.S. §33-1902(B), un propietario de propiedad residencial en renta que viva fuera del estado **debe** designar y registrar a un agente estatutario ante el evaluador del condado que viva en este estado y acepte notificaciones legales en nombre del propietario. Las personas que no cumplan con cualquier disposición en la presente sección recibirán una sanción civil de \$1,000, más \$100 adicionales por cada mes después de la fecha de la infracción original hasta cumplir con lo establecido.

NOTA: Si se requiere que el propietario registre una propiedad en renta ante el evaluador del condado y no lo hace, la ciudad o asentamiento puede imponer una sanción civil pagadera a la ciudad o asentamiento por la cantidad de \$150 al día por cada día de la infracción, y la ciudad o asentamiento pueden imponer inspecciones y medidas de cumplimiento mayores a la propiedad. <http://1.usa.gov/1ObYULL>

3. LICENCIA COMERCIAL

Algunas ciudades requieren que el propietario cuente con una licencia comercial por separado antes de participar en cualquier

tipo de actividad comercial. Es responsabilidad del propietario solicitar dicha licencia y pagar cualquier cuota relacionada con la obtención de la misma. Si la propiedad está bajo administración profesional, el titular de arrendamiento debe discutir este asunto con el administrador de la propiedad. www.azdor.gov/Business/LicensingGuide.aspx

4. TITULARES DEL ARRENDAMIENTO EXTRANJEROS QUE RESIDEN FUERA DE LOS ESTADOS UNIDOS

Los titulares del arrendamiento extranjeros **deben** obtener un Número de identificación de contribuyente individual (*Individual Taxpayer Identification Number*, ITIN). A menos de que el titular de arrendamiento extranjero presente un formulario W-8ECI ante la compañía de administración de la propiedad, el administrador de la propiedad **debe** retener el 30% de las ganancias brutas de la renta de la propiedad del titular de arrendamiento. Se recomienda ampliamente que los titulares del arrendamiento extranjeros contraten los servicios de un contador público certificado o un agente tramitador certificado por el IRS para garantizar el cumplimiento con las reglas y reglamentos vigentes del IRS.

<http://1.usa.gov/1O7u6NL>

5. IMPUESTO DE PRIVILEGIO DE TRANSACCIÓN

Algunas ciudades cobran un impuesto de privilegio de transacción (*Transaction Privilege Tax*, TPT) sobre los ingresos del propietario por renta. Este TPT, o impuesto por renta, es responsabilidad del titular de arrendamiento, pero se le puede cobrar al arrendatario con la renta si así lo permite el acuerdo de arrendamiento. El titular de arrendamiento o la compañía administradora de la propiedad declaran el impuesto de manera mensual o trimestral. El período de declaración lo determina la ciudad relevante y la tasa fiscal va de 1.5% a 3% de la renta mensual. Algunas ciudades además

cobran sus propios impuestos de privilegio, mientras que otras optan por que el Departamento de Rentas de Arizona cobre los impuestos en su lugar. En algunos casos, es responsabilidad del propietario solicitar esta licencia si la compañía de administración de la propiedad no tiene una licencia maestra para dicha ciudad. Después de que la ciudad o el estado reciban la solicitud del propietario, se emitirá una licencia y se le enviará al propietario por

correo. La ciudad o asentamiento puede imponer una sanción o multa si no se paga el impuesto vigente sobre las ventas. Consulte más información sobre el Impuesto de privilegio de transacción en: www.azdor.gov/Business/TransactionPrivilegeTax.aspx

DOCUMENTOS COMUNES Y DIVULGACIONES

1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL

Como precaución, los propietarios deben leer el acuerdo de arrendamiento residencial y comprender sus derechos y obligaciones conforme a la ley antes de celebrar un acuerdo de arrendamiento. Consulte un ejemplo del acuerdo de arrendamiento de Arizona Association of REALTORS® (AAR) en <http://bit.ly/1GcMWZq>.

Al momento de la mudanza, el titular de arrendamiento **debe** entregar al arrendatario una copia firmada del acuerdo de arrendamiento. A.R.S. §33-1321(C).

2. FORMULARIO DE DECLARACIÓN DE PINTURA CON BASE DE PLOMO

Si la casa se construyó antes de 1978, el titular de arrendamiento **deberá** entregar al arrendatario un formulario de declaración de pintura con base de plomo. La información acerca de pintura con base de plomo está disponible en <http://bit.ly/1lewSUE> o en www2.epa.gov/lead.

3. ACUERDO DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD

Los titulares de arrendamiento que optan por contratar los servicios de un administrador de la propiedad deben asegurar la retención por medio de un acuerdo de administración de propiedad por escrito que cumpla con los requisitos establecidos en los A.R.S. §32-2173. Se puede consultar un ejemplo de Acuerdo de administración de propiedad de AAR en <http://bit.ly/1P40fWB>.

4. DIVULGACIONES

El propietario **debe** divulgar por escrito todos los hechos materiales (importantes) que afecten a la propiedad, incluyendo todas las condiciones físicas, ambientales, etc., así como cualquier infracción a los códigos aplicables de construcción, urbanización, de incendios, de sanidad y de seguridad. La omisión de las divulgaciones requeridas por la ley puede resultar en cargos por responsabilidad civil. Los cambios a cualquier divulgación anterior **deben** comunicarse puntualmente. Aunque no se requiere de ningún formulario en particular, una Declaración de propiedad del titular de arrendamiento residencial (*Residential Lease Owner's*

Property Disclosure Statement, RLOPDS) puede ayudar al titular de arrendamiento a cumplir con sus obligaciones de divulgación. Por medio de este formulario, el titular de arrendamiento enumerará una variedad de preguntas con respecto a la propiedad y sus condiciones. Los arrendatarios potenciales recibirán una copia del formulario de divulgación una vez que se llene. El administrador de la propiedad o agente no es responsable de verificar la veracidad de los puntos de la RLOPDS, por lo que es importante que el titular de arrendamiento llene este formulario a su mejor entender. Consulte un ejemplo de la RLOPDS en <http://bit.ly/1Sg09c6>

5. DOCUMENTOS APLICABLES PARA ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS (HOA)

Si se registran CC&R sobre la propiedad, es de vital importancia que el propietario repase y acepte estas restricciones antes de arrendar una propiedad.

El Departamento de Bienes Raíces de Arizona (*Arizona Department of Real Estate*, ADRE) recomienda:

"Lea las restricciones de la escritura, también llamadas estipulaciones, condiciones y restricciones (CC&R). Podría considerar que algunas de las CC&R son demasiado estrictas".

Además de las estipulaciones, condiciones y restricciones, las asociaciones de propietarios (*Homeowners Association*, HOA) pueden registrarse bajo Artículos de incorporación, estatutos, reglas y reglamentos y a menudo normas de control arquitectónico. Lea y comprenda estos documentos. Considere además que algunas asociaciones de propietarios imponen cuotas y piden al titular de arrendamiento que registre al arrendatario. Si el titular de arrendamiento tiene dudas acerca de sus derechos y recursos respecto a asociaciones de propietarios o comunitarias, encontrará información adicional en <http://bit.ly/1rCq9kd> o en los Capítulos 16 y 18 de los Estatutos Revisados de Arizona – Título 33 en www.azleg.state.az.us/ArizonaRevisedStatutes.asp?Title=33.

6. INSPECCIÓN DE MUDANZA Y DESALOJO

Al momento de la mudanza, el titular de arrendamiento **debe** entregar al arrendatario un formulario de mudanza donde el arrendatario pueda indicar cualquier daño existente en la propiedad, junto con una notificación por escrito al arrendatario de que este puede estar presente durante la inspección de desalojo. A petición del arrendatario, el titular de arrendamiento notificará al arrendatario cuándo se realizará la inspección de desalojo. A.R.S. §33-1321(C). Los titulares de arrendamiento deben mantener una copia del formulario de mudanza lleno en su expediente y se recomienda tomar fotografías de la propiedad al momento de la mudanza para documentar sus condiciones. Consulte un ejemplo de la Lista de verificación de condiciones de mudanza/desalojo de AAR en <http://bit.ly/1P41VPQ>.

7. PISCINAS Y SPAS

Cada ciudad y condado tiene sus propios decretos sobre barreras para piscinas y el titular de arrendamiento debe investigar y cumplir con los reglamentos estatales, del condado y municipales concernientes a piscinas. Se puede encontrar información de contacto sobre barreras para piscinas en las ciudades y condados de Arizona en www.aaronline.com/documents/pool_contacts.aspx.

La notificación de seguridad para piscinas privadas del Departamento de Servicios de Salud de Arizona puede consultarse en http://azdhs.gov/phs/oeh/pool_rules.htm.

La ley estatal sobre piscinas se encuentra en www.azleg.state.az.us/ars/36/01681.htm.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL TITULAR DE ARRENDAMIENTO

1. NOTIFICACIÓN

A menos que se acuerde lo contrario, todas las notificaciones deben enviarse por correo registrado o certificado, o entregarse personalmente. A.R.S. §33-1313.

2. LEYES DE VIVIENDA JUSTA Y DISCAPACIDAD

La Ley de Vivienda Justa (*Fair Housing Act*) prohíbe la discriminación en la venta, renta y financiamiento de viviendas, por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, estatus familiar (incluyendo hijos menores de 18 años que viven con padres o tutores, mujeres embarazadas y personas tramitando la custodia de menores de 18 años) y discapacidad. Visite el sitio Web sobre Vivienda justa/Igualdad de oportunidades del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano en <http://www.1.usa.gov/1pbD5iW> o en <http://bit.ly/21eHzag>.

Para consultar información sobre la Ley de Americanos con Discapacidades o para presentar una queja, visite http://www.ada.gov/ada_intro.htm y

3. CALIFICACIÓN DEL ARRENDATARIO

Se recomienda al titular de arrendamiento seleccionar a los arrendatarios potenciales bajo varios criterios, incluyendo crédito, antecedentes penales e historial de empleo y rentas. Consulte un ejemplo de la Solicitud de ocupación de la AAR en <http://bit.ly/1FBvaD>.

4. DEPÓSITOS Y CUOTAS

El contrato de arrendamiento especificará cuáles depósitos o cuotas son reembolsables y cuáles no lo son. No se permite que el titular de arrendamiento exija depósitos de garantía, incluyendo renta pre pagada, por un monto mayor a un mes y medio de renta. Sin embargo, no se le prohíbe al arrendatario pagar

voluntariamente más de un mes y medio de renta por adelantado.

Durante el término del arrendamiento, el titular de arrendamiento o su agente deben retener el depósito de garantía a favor del arrendatario. Al terminar el arrendamiento, todos los depósitos reembolsables se devolverán al arrendatario conforme a los A.R.S. §33-1321(G). El titular de arrendamiento podrá sustraer del depósito de garantía adeudos en materia de rentas o costos de reparación. En un plazo de 14 días hábiles después de la terminación de la residencia y entrega de la posesión y demanda por parte del arrendatario, este tiene derecho a recibir una lista desglosada de todas y cada una de las deducciones del depósito de garantía junto con la suma adeudada y pagadera al arrendatario. A.R.S. §33-1321(D).

5. REPARACIONES Y CONDICIONES DE LA PROPIEDAD

Conforme a las leyes de Arizona, el titular de arrendamiento por lo general es responsable de garantizar que "las instalaciones eléctrica, de plomería, sanitarias, de calefacción, de ventilación, de aire acondicionado y demás instalaciones y accesorios, incluyendo elevadores, que proporcione o que se requiera que proporcione" están en buen estado y condiciones operativas seguras. A.R.S. §33-1324. Es responsabilidad del titular de arrendamiento asegurarse que se lleven a cabo las reparaciones necesarias para mantener a la propiedad en condiciones adecuadas y habitables. A partir de una notificación apropiada, el titular de arrendamiento cuenta con cinco días para reparar las condiciones que afecten de forma material la salud y seguridad del(los) arrendatario(s), y con 10 días para efectuar cualquier otro tipo de reparación solicitada.

NOTA: Conforme a los A.R.S. §33-1324(C), el titular de

arrendamiento y el arrendatario pueden acordar por escrito y de acuerdo con las consideraciones adecuadas, que el arrendatario cumplirá con los deberes del titular de arrendamiento de mantener el inmueble en buenas condiciones y efectuar las reparaciones especificadas.

6. ACCESO A LA PROPIEDAD POR PARTE DEL TITULAR DE ARRENDAMIENTO O SU REPRESENTANTE

A menos que el arrendatario solicite reparaciones por escrito, el titular de arrendamiento **debe** notificar al arrendatario con al menos dos días de anticipación para ingresar a la propiedad en un horario razonable a fin de efectuar las reparaciones, conducir inspecciones, terminar servicios o exhibir la propiedad a posibles compradores y arrendatarios. El titular de arrendamiento tiene derecho de ingresar inmediatamente a la propiedad en caso de emergencia o mediante una orden judicial. A.R.S. §33-1343.

7. TERMINACIÓN DEL CONTRATO

A menos de que las partes deseen prorrogar el contrato de arrendamiento, se emitirá una notificación por escrito de la intención de no renovar el contrato de arrendamiento según los términos del mismo. Si el contrato continúa de manera mensual, a falta de un acuerdo previo por escrito, el titular de arrendamiento o el arrendatario puede dar el contrato por terminado mediante notificación por escrito con 30 días de anticipación a la fecha del período de renta (es decir, la fecha en que se debe pagar la renta)

conforme a los A.R.S. §33-1375(B).

Un arrendatario con prolongación de tenencia es aquel que permanece en la propiedad arrendada después de la expiración del término explícito del contrato. El titular de arrendamiento puede desalojar a un arrendatario con prolongación de tenencia o permitirle continuar habitando la propiedad de forma mensual bajo los términos y condiciones del acuerdo de arrendamiento.

8. EJECUCIÓN HIPOTECARIA

El titular de arrendamiento no permitirá que la propiedad sea sujeto de una venta de fideicomiso, y hacerlo representará una infracción del contrato de arrendamiento por parte del titular de arrendamiento, y resultará en responsabilidad civil. En un plazo de cinco (5) días hábiles después de recibir una notificación de la venta de fideicomiso, el titular de arrendamiento deberá notificar al arrendatario por escrito. A.R.S. 33-1331(B). La falta de pago de la hipoteca por parte del titular de arrendamiento no elimina la obligación del arrendatario de pagar la renta.

9. ASEGURAMIENTO

Se recomienda al titular de arrendamiento que se comunique con la aseguradora de la propiedad antes de ofrecerla en arrendamiento para discutir la cobertura apropiada.

<http://1.usa.gov/1it7SrE>

RECURSOS ADICIONALES

INFORMACIÓN SOBRE EL GOBIERNO DE ARIZONA

Enlaces a sitios Web de agencias estatales: www.az.gov

DEPARTAMENTO DE BIENES RAÍCES DE ARIZONA

Información para el consumidor: www.azre.gov/InfoFor/Consumers.aspx

ARIZONA ASSOCIATION OF REALTORS®

Localice a un agente REALTOR®: www.aaronline.com

INQUIETUDES AMBIENTALES

La EPA cuenta con una colección de recursos y folletos con información sobre **cuestiones ambientales en interiores**, disponible en www.epa.gov/iaq/pubs/index.html.

VIVIENDA DE SECCIÓN 8

Aquí encontrará información acerca de la disponibilidad de programas de **Sección 8** mediante la Autoridad de Vivienda Pública de Arizona:

<http://1.usa.gov/1lbQTAh> o <http://findsection8housing.org/>

LABORATORIOS DE DROGAS

Hasta que se haya completado el reacondicionamiento conforme a lo establecido en A.R.S. §12-1000(E), está prohibido rentar o arrendar **laboratorios de metanfetaminas** y otros **laboratorios de drogas** peligrosas. La siguiente página Web incluye una lista de propiedades sin reacondicionar: <https://btr.az.gov/drug-lab-site-clean>

LAS 10 PREGUNTAS MÁS IMPORTANTES QUE DEBE HACER SI CONSIDERA CONTAR CON ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL DE SU PROPIEDAD

1. ¿Cuenta el administrador de la propiedad con una licencia inmobiliaria de Arizona según lo requieren las leyes de Arizona?

<http://services.azre.gov/publicdatabase/>

Por lo general, las personas que fungen como agentes de arrendamiento residencial o administradores locales de una propiedad residencial en renta y que desempeñan actividades de arrendamiento residencial en propiedades residenciales de renta en más de una ubicación durante su día laboral, deben contar con una licencia inmobiliaria de Arizona. A.R.S. § 32-2121.

2. ¿La agencia con la cual el administrador de la propiedad está afiliado permite a sus agentes participar en servicios de administración de propiedades?

No todas las agencias permiten que sus agentes participen en servicios de administración de propiedades y un agente no debe desempeñarlos sin el conocimiento y consentimiento de su agencia.

3. ¿La agencia con la cual el administrador de la propiedad está afiliado mantiene una cuenta fiduciaria para administración de propiedad? De ser así, ¿la cuenta está a cargo de una institución asegurada por la FDIC?

Los estatutos de Arizona exigen que todas las cuentas de administración de propiedades se designen como cuentas fiduciarias, así como una cuenta fiduciaria del agente para todo el dinero del propietario, excepto si el propietario instruye al agente a depositar el dinero en la cuenta del propietario. A.R.S. § 32-2174.

4. ¿La agencia con la cual el administrador de la propiedad está afiliado usa un acuerdo de administración de propiedad por escrito que cumple con los requisitos establecidos en los A.R.S. §32-2173?

<http://bit.ly/21cUGJ6>

Los estatutos de Arizona definen los términos materiales y condiciones que deben establecerse en todos los acuerdos de administración de propiedad. A.R.S. §32-2173.

5. ¿El administrador de la propiedad mantiene criterios de selección de arrendatarios por escrito que cuentan con su aprobación?

<http://bit.ly/1FBvaD>

Los administradores de propiedad seleccionan a los arrendatarios

potenciales según distintos criterios, incluyendo su historial de crédito, antecedentes penales, e historial de empleo y rentas. Debe asegurarse de que el administrador de su propiedad selecciona a los solicitantes de manera que a usted le parezca satisfactoria.

6. ¿Con qué frecuencia y método le paga el administrador de la propiedad y qué métodos de conciliación de cuentas utiliza?

Este tipo de términos deben establecerse a detalle en el acuerdo de administración de propiedad por escrito y contar con su aprobación.

7. ¿El administrador de la propiedad mantiene un plan por escrito para ofrecer la propiedad a arrendatarios potenciales y, de ser así, este plan cuenta con su aprobación?

Los administradores de la propiedad ofrecen propiedades en renta a arrendatarios potenciales de varias maneras. Por ende, usted deberá asegurarse de que el administrador de su propiedad cuenta con un plan para garantizar arrendatarios y que dicho plan cuenta con su aprobación.

8. ¿El administrador de la propiedad mantiene un plan por escrito para tratar las reparaciones y qué tanta aprobación o supervisión, si la hay, mantiene usted sobre la forma en que se realizan las reparaciones?

Usted y el administrador de la propiedad deben acordar por escrito la medida en que el administrador de la propiedad le asistirá en la contratación y supervisión de contratistas. Además, las partes deben acordar por escrito si usted tiene el derecho de pre aprobar gastos por encima de un monto determinado de común acuerdo.

9. ¿Cómo maneja el administrador de la propiedad las reparaciones por encima de \$1,000? Y si el administrador de la propiedad emplea a contratistas para que efectúen dichas reparaciones, ¿los contratistas están autorizados por el Registro de Contratistas de Arizona?

En términos generales, los estatutos de Arizona exigen que cualquier persona involucrada en cualquier obra u

operación en una tarea o proyecto por parte de uno o más contratos, para los cuales el precio agregado, incluyendo los conceptos de obra, materiales y demás (pero excluyendo instalaciones o aparatos eléctricos diseñados por el fabricante y sin alteraciones) es de \$1,000 o más, cuente con una licencia de contratista de Arizona. A.R.S. §32-1121.

10. ¿Bajo qué circunstancias se le permite a usted dar por terminado el contrato de administración de propiedad?

Los acuerdos de administración de propiedad deben especificar una fecha de inicio y terminación e incluyen disposiciones de cancelación de común acuerdo entre ambas partes. Si el acuerdo de administración de propiedad incluye una disposición de renovación automática, la firma de administración de propiedades debe enviar al titular de arrendamiento un recordatorio al menos 30 días antes de la fecha de renovación. A.R.S. §32-2173. El titular de arrendamiento acusa de recibo las seis páginas de estos consejos. El titular de arrendamiento además reconoce que puede haber otros asuntos de interés respecto a la divulgación que no se enumeran en estos consejos. El titular de arrendamiento es responsable de realizar todas las consultas necesarias y contactar a las personas o agencias apropiadas antes de arrendar cualquier propiedad.

La información en este documento precautorio se brinda bajo la presunción de que no debe considerarse como asesoría o servicios legales o profesionales. Este material se elaboró con el único fin de ofrecer información general. Es posible que la información y enlaces incluidos en el presente no estén actualizados o no sean 100% precisos. Si tiene más dudas o desea asesoría, consulte a su abogado u otro representante profesional.

Consejos al titular de arrendamiento

*Un recurso para consumidores de bienes raíces
Cortesía de*



ARIZONA
association of
REALTORS®

^ FIRMA DEL TITULAR DE ARRENDAMIENTO FECHA

^ FIRMA DEL TITULAR DE ARRENDAMIENTO FECHA