

ARIZONA ASSOCIATION OF REALTORS®



Tenant Advisory

**ARIZONA**
association of
REALTORS®

REAL SOLUTIONS. REALTOR® SUCCESS.



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

Las rentas residenciales deben cumplir con la [Ley de Arizona para arrendadores y arrendatarios residenciales](#).

Verificación de propiedad

Antes de celebrar un contrato de arrendamiento o entregar cualquier suma de dinero, los arrendatarios deben corroborar por su cuenta quién es el dueño de la propiedad y confirmar que firmarán el contrato con el propietario registrado. Si un tercero firma el contrato de arrendamiento en vez del propietario, los arrendatarios deben verificar que dicha persona cuente con facultades para actuar en nombre del propietario. La información acerca de la propiedad de los inmuebles puede consultarse en la oficina local del evaluador del condado. Consulte la información de contacto de los evaluadores del condado en: [Oficina del evaluador del condado](#).

DOCUMENTOS COMUNES QUE DEBE REVISAR EL ARRENDATARIO

1. Contrato de arrendamiento residencial

Como precaución, los arrendatarios deben leer el contrato de arrendamiento residencial y comprender sus derechos y obligaciones conforme a la ley antes de celebrar un contrato de arrendamiento. Presione para ver un ejemplo del [Contrato de arrendamiento residencial](#).

2. Declaración de propiedad del titular de arrendamiento residencial (*Residential Lease Owner's Property Disclosure Statement, RLOPDS*)

Muchos arrendadores ofrecen una RLOPDS. El presente documento enumera una variedad de preguntas para el propietario con respecto a la propiedad y sus condiciones. El administrador de la propiedad o agente no es responsable de verificar la veracidad de los puntos de la RLOPDS. Por lo tanto, los arrendatarios deben repasar con cuidado la RLOPDS y verificar las declaraciones relevantes. Presione para ver un ejemplo de

RLOPDS:

[Declaración de propiedad del titular de arrendamiento residencial](#).

3. Documentos aplicables para asociaciones de propietarios (HOA)

Si se registran estipulaciones, condiciones y restricciones a la propiedad, el arrendatario acepta adherirse a las mismas. Es de vital importancia que el arrendatario 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. Las dudas de arrendatarios acerca de sus derechos y recursos respecto a asociaciones de propietarios o comunitarias pueden responderse en la información incluida en

[Temas del Departamento de Bienes Raíces de Arizona](#) o en los Capítulos 12 y 18 de los [Estatutos revisados de Arizona – Título 33](#):
<https://www.azleg.gov/viewdocument/?docName=https://www.azleg.gov/ars/33/01806-01.htm>

4. Formulario de declaración de pintura con base de plomo

Si la casa se construyó antes de 1978, el arrendador **deberá** entregar al arrendatario un formulario de declaración de pintura con base de plomo. La información acerca de pintura con base de plomo puede obtenerse con el Departamento de Bienes Raíces de Arizona en <http://bit.ly/1LWSiz9> o en www2.epa.gov/lead.

5. Inspección de mudanza y desalojo

Se resalta la importancia de inspeccionar la propiedad al momento de mudarse a ella. Se recomienda que el arrendatario llene una lista de verificación de mudanza o desalojo para identificar los defectos materiales de la propiedad dentro del plazo estipulado. Consulte un ejemplo de la Lista de verificación de condiciones de mudanza/desalojo de AAR en [Ejemplo de formulario de la AAR](#). Los arrendatarios deberán guardar una copia de la lista de verificación en su expediente; es conveniente tomar fotografías de cualquier daño que se observe al momento de mudarse a la propiedad.

DOCUMENTOS COMUNES Y DIVULGACIONES

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. Reparaciones y condiciones de la propiedad

Conforme a las leyes de Arizona, el arrendador 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 arrendador asegurarse que se lleven a cabo las reparaciones necesarias para mantener a la propiedad en condiciones adecuadas y habitables. Es responsabilidad del arrendatario notificar al arrendador sobre cualquier reparación necesaria. A partir de una notificación apropiada, el arrendador 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 arrendador y el arrendatario de una residencia unifamiliar pueden acordar por escrito y de acuerdo con las consideraciones adecuadas, que el arrendatario cumplirá con los deberes del arrendador de mantener el inmueble en buenas condiciones y efectuar las reparaciones especificadas.

3. Acceso a la propiedad por parte del arrendador o su representante

A menos que el arrendatario solicite reparaciones por escrito, el arrendador 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 arrendador tiene derecho de ingresar inmediatamente al inmueble en caso de emergencia o mediante una orden judicial. A.R.S. §33-1343.

4. Depósitos/cuotas

El contrato de arrendamiento especificará cuáles depósitos o cuotas son reembolsables y cuáles no lo son. No se permite que el arrendador exija depósitos de garantía reembolsables por un monto mayor a un mes y medio de renta.

Mientras dure el arrendamiento, el arrendador retendrá el depósito de garantía del arrendatario o este se guardará en una cuenta fiduciaria del agente (manifestada por escrito). Al terminar

el arrendamiento, todos los depósitos reembolsables se devolverán al arrendatario conforme a los A.R.S. §33-1321(G). El arrendador 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. 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).

Si el arrendatario desaloja la propiedad antes de que se venza el contrato, seguirá siendo responsable por las pérdidas que incluyen, entre otras, la renta mensual. Un arrendatario con prolongación de tenencia es aquel que permanece en la propiedad arrendada después de la expiración del término explícito del contrato. El arrendador puede desalojar a un arrendatario con prolongación de tenencia o permitirle continuar habitando la propiedad de forma mensual bajo los términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

6. Ejecución hipotecaria

El arrendador no permitirá que la propiedad sea sujeto de una venta de fideicomiso, y hacerlo representará una infracción del contrato de arrendamiento por parte del arrendador. Sin embargo, la falta de pago de la hipoteca por parte del arrendador no elimina la obligación del arrendatario de pagar la renta. Para evitar una infracción al contrato, el arrendatario debe seguir pagando la renta al arrendador hasta la fecha en que se termine la ejecución.

7. Aseguramiento

Se recomienda firmemente que los arrendatarios obtengan un seguro de arrendatario para su protección. Conforme a ciertos contratos de arrendamiento, algunas mascotas requieren

cobertura adicional en el seguro. Se aconseja a los arrendatarios contactar a un profesional en aseguramiento con respecto a la cobertura adicional que pueda requerirse. <https://www.iii.org/hecho-estadística/hechos-estadísticas-inquilinos-seguros>

8. Leyes de vivienda justa y discapacidad

La Ley de Vivienda Justa (*Fair Housing Act*) prohíbe la discriminación 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 en: [Vivienda justa/Igualdad de oportunidades](#).

Para consultar información sobre la Ley de Americanos con Discapacidades, visite www.usdoj.gov/crt/ada/adahom1.htm.

INFORMACIÓN ADICIONAL

1. Plagas

Chinchas: La infestación por chinches va en aumento en Arizona y el resto del país. Para consultar más información sobre los derechos y obligaciones con respecto a las chinches, visite los siguientes sitios Web en <http://bit.ly/1LAcgey>, www.cdc.gov/parasites/bedbugs o www.epa.gov/bedbugs

Escorpiones: Hay información disponible sobre escorpiones en <http://bit.ly/1lhq9y6>

2. Piscinas y spas

Barreras: Cada ciudad y condado tienen sus propios decretos sobre barreras para piscinas y los arrendatarios deben 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 [Leyes e información sobre barreras para piscinas de la AAR](#). La notificación de seguridad para piscinas privadas del Departamento de Servicios de Salud de Arizona puede consultarse en http://azdhs.gov/phs/oe/pool_rules.htm. La ley estatal sobre piscinas se encuentra en <https://www.azleg.gov/viewdocument/?docName=https://www.azleg.gov/ars/36/01681.htm>.

obligación de divulgar. Desde junio 1996, Arizona ha mantenido un registro y programa de notificación de la comunidad para los delincuentes sexuales convictos. Se puede acceder a esta información en: <http://www.azdps.gov/services/public/offender>.

RECURSOS ADICIONALES

- **Enlaces a sitios Web de agencias estatales, ciudades y condados:**
www.az.gov.
- **Manual de derechos del arrendatario:**
[Manual de derechos y responsabilidades del arrendatario de Arizona](#)
- **Localice a un agente REALTOR®:** www.aaronline.com/realtor-search.
- La EPA cuenta con una colección de recursos y folletos con **información sobre cuestiones ambientales en interiores**, disponible aquí. www.epa.gov/iaq/pubs/index.html.
- **El siguiente sitio Web tiene estadísticas sobre criminalidad en las ciudades de Arizona:** www.leagueaz.org/lgd, presione la ciudad/poblado y busque "crime statistics" (estadísticas sobre criminalidad).
- Los arrendatarios pueden darse cuenta que los menores no pueden asistir a la escuela más cercana a la propiedad e incluso se les puede transportar a otra comunidad. **Para mayor información sobre las escuelas de Arizona consulte:** www.ade.state.az.us.
- La hoja de datos del Programa de asistencia de rentas del **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU.** se encuentra en el siguiente sitio: [Hoja de datos del Programa de asistencia de rentas](#).
- La **información acerca de la disponibilidad de programas de Sección 8** mediante la Autoridad de Vivienda Pública de Arizona se encuentra en: <https://housing.az.gov/general-public/arizona-public-housing-authority-section-8-0>
- Se pueden consultar **mapas de aeropuertos militares** en [Aeropuertos militares del ADRE](#).
- **Los mapas de varios aeropuertos públicos** se pueden encontrar en: www.azre.gov/AirportMaps/PublicAirports.aspx.

ACUSE DEL ARRENDATARIO

El arrendatario acusa de recibido las cuatro páginas de este documento. El arrendatario también acepta que puede haber otros temas de interés a divulgar que no se mencionan en estos consejos. El arrendatario 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 para arrendatarios

*Un recurso para
consumidores de bienes raíces
Cortesía de*



ARIZONA
association of
REALTORS®

^ FIRMA DEL ARRENDATARIO

FECHA

^ FIRMA DEL ARRENDATARIO

FECHA