



Revisar la propiedad en renta y conocer al arrendador

Temas para este módulo:

Determinar sus necesidades de vivienda.

Cómo ubicar una vivienda para rentar—Enumere los recursos que puede utilizar para encontrar una unidad para rentar.

Artículos importantes que inspeccionar antes de tomar la decisión de rentar la propiedad.

Hablar con el propietario/gerente de propiedad—y formar una relación.

Recuerde:

The La Ley de Vivienda Justa prohíbe la discriminación en la venta, renta y financiación de viviendas, y en otras transacciones relacionadas con la vivienda basadas en raza, color, origen nacional, religión, sexo, estado familiar (incluidos los niños menores de 18 años que viven con padres o custodios legales, mujeres embarazadas, personas que aseguren la custodia de niños menores de 18 años, e incapacidades).

La Ley de Vivienda Justa cubre la mayoría de las viviendas. En algunas circunstancias, la ley exime al edificio ocupado por el dueño de no más de cuatro unidades, viviendas unifamiliares vendidas o alquiladas sin el uso de un agente, y viviendas operadas por organizaciones y clubes privados que limitan la ocupación a sus miembros.

Preguntas claves:

- ¿Cuáles características desea/necesita en su unidad de renta? ¿Cómo van a afectar la forma en que usted elije una vivienda?
- ¿Qué recursos puede usar para encontrar propiedades en renta?
- ¿Cómo comparará las unidades en renta?
- ¿Cómo se preparará para hablar con el propietario/gerente de la propiedad sobre una posible renta?

Referencias y recursos:

Tenant Resource Center (Centro de Recursos para Arrendatarios):

<http://www.tenantresourcecenter.org/>

Legal Action of Wisconsin, Inc. Libro de recursos para los arrendatarios:

<http://www.legalaction.org/>

(<http://www.legalaction.org/data/cms/march%202014%20Tenant%20Sourcebook.pdf>)

Video del sitio RentPrep:

<http://www.rentprep.com/apartment-marketing/youtube-fill-rental-property-vacancies/>

Base de datos de agresores sexuales:

<http://offender.doc.state.wi.us/public/>

Búscador de viviendas en Wisconsin:

<http://www.wihousingsearch.org>

Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de

Oportunidades: www.hud.gov/offices/ftheo

Las referencias a los sitios web utilizados en esta publicación son para su conveniencia y no una aprobación o recomendación de un producto sobre otros productos similares.



Módulo B: Revisar la propiedad en renta y conocer al arrendador

Lo que busco en una vivienda

Buscar una propiedad para rentar es mucho más fácil si usted sabe lo que es más importante antes de empezar a buscarla. Esta hoja enumera las características que pueden o no ser importantes para usted. Lea la lista y decida qué importancia tiene cada elemento.

Prefiero vivir en el siguiente tipo de vivienda:

- ☐ No tengo preferencia
- ☐ Dúplex
- ☐ Apartamento

- ☐ Casa (para una familia)
- ☐ Casa de huéspedes
- ☐ Otro

Ubicación preferida (área, código postal, vecindario, etc.):

	Muy Importante	Moderadamente importante	No es Importante
Vecindario			
Cerca de transporte público			
Cerca de familiares/amigos			
Cerca del trabajo			
Cerca de guarderías			
Cerca de comercios/escuelas			
Vecindario seguro			
Los niños pueden jugar afuera			
Vecindario tranquilo			
Otro			
Edificio			
Condición del edificio			
Administración en el lugar			
Tipo de unidades (apartamentos, dúplex)			
Entrada privada			
Estacionamiento privado			
Mascotas permitidas			
Instalaciones de lavandería			
Espacio para almacenaje			
Jardín			
Otro			
Unidad			
Renta económica de \$ ____			
Servicios incluidos			
Suficientes dormitorios			
Almacenamiento y bodega			
Electrodomésticos incluidos			
Aire acondicionado			
Conexión a internet			
Otro			



Opciones para rentas económicas e información de contacto

Autoridad de Vivienda

Sitio web con todas las autoridades de vivienda en Wisconsin.

<http://affordablehousingonline.com/housing-search/Wisconsin/>

SLa Agencia Estatal de Vivienda (State Division of Housing)

La Agencia de Vivienda está localizada en el Departamento de Comercio de Wisconsin.

www.doa.state.wi.us/divisions/housing

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Wisconsin (HUD)

www.hud.gov/local/index.cfm?state-wi

Oficina de Milwaukee Office
Jurisdicción: Estado de Wisconsin
Henry Reuss Federal Plaza
310 West Wisconsin Avenue
Milwaukee, WI 53203-2289

Teléfono: 414-297-3214 / Fax: 414-297-3947

TTY: 414-297-1423

Vivienda subvencionada privada - HUD ayuda a los propietarios de apartamentos a ofrecer subsidios a los inquilinos de bajos ingresos. Busque un apartamento y entregue su solicitud en línea directamente con la oficina de administración. <http://www.hud.gov/apps/section8/index.cfm>

Vivienda pública - apartamentos económicos para familias de bajos ingresos, ancianos y personas con discapacidades. Para llenar una solicitud, póngase en contacto con la Agencia de vivienda pública en http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/public_indian_housing/pha/contacts.

Programa de subsidios Housing Choice ("Section 8") - Encuentre su propia vivienda y use el bono para pagar por todo o parte del alquiler. Para aplicar, póngase en contacto con un Agencia de vivienda pública en http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/public_indian_housing/pha/contacts

Buscador de recursos de HUD - <https://resources.hud.gov/> - busque oficinas de campo y regionales de HUD, y PHA locales, ubicaciones de viviendas multifamiliares y vivienda pública, sistemas de entrada coordinada de contactos de personas sin hogar y vivienda rural USDA

Ayuda con alquileres en su estado - http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/rental_assistance/local - Encuentre alquileres económicos y viviendas con necesidades especiales, consiga ayuda con sus facturas de servicios públicos y mucho más. Comuníquese con una agencia de Consejería de Vivienda <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm> o llame gratis al (800) 569-4287.

Wisconsin Housing and Economic Development Authority (WHEDA)

www.wheda.com

Correo electrónico:

info@wheda.com

Tel: 1-800-334-6873

Oficina en Madison:

P.O. Box 1728

Madison, WI 53701-1728

Phone: 608-266-7884

Oficina en Milwaukee:

140 51st St Suite 200

Milwaukee, WI 53204

Phone: 414-227-4039



Opciones para rentas económicas e información de contacto

Recursos para arrendatarios

Oficina para Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades

www.hud.gov/offices/fheo

Consolidated Court Automation Programs in Wisconsin (CCAP)

Este sitio proporciona acceso público a los expedientes de la Corte del Circuito de Wisconsin.

<https://wcca.wicourts.gov>

Departamento de Agricultura, Comercio y Protección del Consumidor

El Departamento de Agricultura, Comercio y Protección del Consumidor de Wisconsin (DATCP) es la principal agencia de protección al consumidor del estado. La oficina de protección del consumidor tiene una amplia autoridad para regular las prácticas comerciales desleales. Esta agencia estatal maneja asuntos de propietarios e inquilinos. datcp.wi.gov

Teléfono: 608-224-5012

Centro de Recursos para Arrendatarios (Tenant Resource Center)

Asesoría gratuita sobre viviendas—Oficina al público:
1202 Williamson St., Suite A
Madison, WI 53703

Tel: 608-257-0006 (Si reside en el Condado de Dane)
Horas: L a V 9am-6pm
Tel: 877-238-RENT (7368)
(Si reside fuera del Condado de Dane)
Horas: L a V 10am-4pm

Oficina de ayuda – Oficina al público:
1819 Aberg Avenue
Madison, WI 53704
608-242-7406
Horas: L a V 8am-4:30pm
www.tenantresourcecenter.org/

Departamento de Comercio de Wisconsin (División de Vivienda y Desarrollo Comunitario)

Tel: 608-266-1018

www.doa.state.wi.us/divisions/housing

Las siguientes organizaciones locales brindan ayuda para encontrar unidades para rentar y ofrecen apoyo a los arrendatarios.

- Autoridad de Vivienda
- Departamentos de inspección de construcción
- Programas de acción legal
- Agencias sin fines de lucro que se enfocan en viviendas y otros
- Agencias de acción comunitaria



Opciones para rentas económicas e información de contacto

Buscar una unidad de alquiler decente y asequible puede resultar abrumador. A menudo, las viviendas asequibles no se anuncian de la misma manera que las viviendas más caras del mercado privado. Es posible que tenga que buscar estas opciones asequibles con más ahínco.

Viviendas públicas

Puede haber viviendas en la comunidad que sean propiedad de y estén administradas por una autoridad local de vivienda. Estas unidades pueden estar ubicadas en complejos de apartamentos o pueden ser viviendas unifamiliares o dúplex esparcidas por toda la comunidad. Los inquilinos potenciales deben tener ciertos ingresos para ser elegibles y poder aplicar. Para saber más sobre la disponibilidad y si usted sería elegible, comuníquese con su autoridad local de vivienda.

El personal de la autoridad de vivienda puede explicar el proceso de solicitud. Debido a que hay una alta demanda para estas unidades, usted puede ser colocado en una lista de espera una vez que lo solicite. Esto variará de comunidad a comunidad. Algunos desarrollos de viviendas pueden ofrecer beneficios como guarderías y centros de recursos comunitarios en el sitio.

Apoyo económico para los arrendatarios

La autoridad de vivienda también puede ofrecer asistencia en alquiler. Con este programa, usted alquilaría un apartamento con una tarifa de alquiler que se base en sus ingresos. Se espera que usted pague aproximadamente el 30 por ciento de sus ingresos en alquiler. La diferencia entre su pago y la renta total para la unidad sería pagada por la autoridad de vivienda. Usted debe tener un ingreso de cierta cantidad para ser elegible y poder aplicar, y el dueño de la propiedad de la unidad que usted tiene la intención de alquilar debe estar dispuesto a participar en el programa.

Hay un número limitado de cupones de asistencia de alquiler o certificados disponibles. Puede haber listas de espera. Usted tendrá que ponerse en contacto con el programa de asistencia de alquiler de su autoridad local de vivienda para saber si califica y cómo debe aplicar.

Unidades privadas y subvencionadas

Algunos propietarios de propiedades privadas han recibido fondos del Departamento De Vivienda Y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos para desarrollar viviendas. A cambio, estos propietarios acuerdan ofrecer unidades a un alquiler más asequible y ponerlas a disposición de las familias que cumplan con las pautas de ingresos. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, en la oficina de Wisconsin, tiene una lista de estas unidades. También puede ponerse en contacto con su autoridad local de vivienda o con la Autoridad De Vivienda Y Desarrollo Económico De Wisconsin (WHEDA) para determinar lo que puede estar disponible en su comunidad.

Agencias sin fines de lucro

Algunas comunidades tienen agencias sin fines de lucro que fueron creadas para poner viviendas asequibles a disposición de la comunidad a la que sirven. Estas agencias pueden renovar o construir casas y ponerlas a disposición para su venta o alquiler. Cada agencia define su propia misión. Algunos pueden ofrecer vivienda en un área geográfica amplia, mientras que otros están limitados a vecindarios particulares. Comuníquese con la municipalidad o la oficina del condado que administra estos fondos para saber qué agencias pueden tener viviendas de alquiler disponibles en su área.



Case Study Matrix

Módulo B	Caso 1—Adolescente	Caso 2—Madre soltera	Caso 3: Una persona, anteriormente encarcelada	Caso 4—Una persona sin hogar	Caso 5—Persona de mayor edad
Description	Lena quiere mudarse a su propio apartamento ahora que se graduó de la secundaria. Trabaja en ventas. Ella habla con una amiga, Jenny, quien también está interesada en compartir un apartamento con ella. Jenny trabaja a tiempo completo en un centro de cuidado infantil.	Ellen tiene dos hijos, Isaac de 12 años y Andrew de 10 años. trabaja 30 horas a la semana como recepcionista. Ellen necesita encontrar una unidad de renta más grande, ya que los chicos actualmente comparten una habitación y les gustaría tener su propio espacio.	John salió de prisión hace 9 meses. Comenzó a trabajar a través de una agencia temporal. Lo contrataron como empleado permanente durante los últimos 3 meses. Tiene dos hijos, de 8 y 9 años. Viven con la madre de sus hijos pero espera que se queden con él unas noches durante la semana.	Richard no tiene hogar. Es un veterano al que le ha costado adaptarse a la vida civil. Trabaja en un restaurante y conoció a alguien en el refugio que también tiene un trabajo y les gustaría compartir un apartamento. Durante su estancia de 6 meses en el refugio Richard ahorró \$300 para su depósito de seguridad.	Elizabeth es una viuda de 72 años que planea vender su casa y mudarse a un apartamento. Debido a sus problemas de salud, ella ya no es capaz de mantener la casa. Tampoco puede pagar las reparaciones necesarias que incluyen reemplazar el techo y las ventanas.
	Lena y Jenny están buscando una unidad para rentar. Les gustaría visitar tres unidades. Antes de su cita determinan un presupuesto y llegan a un acuerdo. Están buscando: • Renta entre \$450 - \$500 por mes • Dos habitaciones • Calefacción incluida • Appliances included • Electrodomésticos • Lavandería • Estacionamiento • Vecindario tranquilo	Ellen está buscando una unidad de alquiler para ella y sus hijos, de 12 a 10 años. Le gustaría visitar tres unidades. Antes de programar citas, determinó su presupuesto y necesidades. Está buscando: • Renta entre \$550 - \$600 al mes • Dos dormitorios, tres serían ideales • Electrodomésticos • Servicios incluidos, pero solo pagaría calefacción. Prefiere una casa sola o duplex. • Lavandería en el sitio • Un vecindario Seguro donde sus hijos puedan jugar afuera	John está buscando una unidad con dos habitaciones para que sus hijos pueden pasar la noche con él. Antes de programar las citas, determinó su presupuesto y necesidades. Él está buscando: • Renta entre \$400 - \$450 al mes • Apartamento de una habitación, pero consideraría 2 para que sus hijos se queden con él de vez en cuando • Cerca del transporte público o de su trabajo • Vecindario seguro donde sus hijos puedan jugar afuera • Servicios incluidos • Lavandería en el sitio • Electrodomésticos • Lugar que acepte personas con antecedentes penales	Richard y su amigo están buscando una unidad con dos habitaciones. Antes de programar las citas, determinó su presupuesto y necesidades. Él busca: • Renta máxima de \$400 al mes • 2 habitaciones • Cerca del trabajo o del transporte público. • Servicios incluidos. • Electrodomésticos • Lavandería en el sitio.	Elizabeth está buscando una unidad de dos dormitorios, para que su nieta pueda pasar la noche. Antes de programar citas, ella determinó su presupuesto y necesidades. Ella está buscando: • Renta máxima de \$650 al mes. • 2 habitaciones • Garaje o cochera • Servicios incluidos. • Electrodomésticos. • Lavandería en el sitio.



Case Study Matrix

Proporcione una copia de las siguientes cinco preguntas a cada participante mientras leen los casos de estudio y revisan las *listas de verificación*.

¿Cuál unidad es más conveniente?

¿Cuál unidad para rentar tiene más de lo que quiere el inquilino? ¿Por qué?

¿Cuál tiene más características/conveniencias?

¿Cuál característica sería importante para el inquilino?

Si usted fuera el inquilino, ¿cuál elegiría y por qué?



Módulo B: Revisar la propiedad en renta y conocer al arrendador

Lista de verificación propiedades para renta

Una vez que haya completado la búsqueda, deberá visitar cada propiedad de alquiler para asegurarse de que satisface sus necesidades y expectativas. Utilice este formulario para comparar diferentes alquileres para que no se olvide de las características importantes de los diferentes lugares que visitó.

	Unidad A	Unidad B	Unidad C
Dirección/Nombre de la unidad			
Términos y condiciones			
Fecha disponible			
Renta mensual			
Fecha de vencimiento de renta			
Depósito			
Mascotas permitidas			
Reglamento de mascotas/cuotas/depositos			
Cargos por pagos atrasados			
Tiempo del contrato			
Frecuencia de aumento en la renta			
Subarrendamiento/rompimiento de contrato			
Servicios incluidos (agua/drenaje/calefacción/basura/reciclaje)			
Otro			
Vivienda			
Pies cuadrados			
Número de dormitorios			
Número de baños			
Lavavajillas/recolección basura/microondas incluido			
Almacenaje disponible			
Aire acondicionado			
Chimenea			
Amenidades (alberca, gimnasio)			
Número de enchufes por habitación			
Cortinas/persianas			
Conexión TV por cable en cada habitación			
Número de conectores para teléfono			
Internet de alta velocidad			
Decoración permitida			
Espacio al aire libre			
Cerraduras/seguridad			
Nivel de ruido			
Vecindario			
Es seguro caminar afuera en la noche			
Es seguro para que los niños jueguen afuera			
Tasa de delincuencia en el vecindario			
Problemas con niños sin supervisión			
Personas que vaguen en el área			
Nivel de ruido del vecindario			
Cerca de línea de autobús			
Cerca del trabajo			



Evitar problemas con la propiedad

Se recomienda traer los siguientes elementos para la inspección de la primera unidad y utilizarlos para comprobar si hay problemas.

- Linterna
- Bombilla
- Secadora de cabello
- Lápiz/pluma y papel para tomar notas de la propiedad

Electricidad

- Encienda cada interruptor para ver si funciona. Si no hay bombilla en la lámpara, use la que usted trajo.
- Revise cada tomacorriente, enchufe y prende el secador de pelo. Sabrá que hay problemas si se bota el fusible o si la secadora no se prende.
- Si los tomacorrientes o los enchufes no funcionan, podría haber defectos peligrosos en el sistema eléctrico que podrían causar un incendio.

Plomería

- Abra la llave de los grifos del fregadero y de la bañera para ver si funcionan o si gotean.
- ¿Cuánto tiempo se tarda en salir el agua caliente?
- Baje el agua del inodoro para ver si funciona correctamente o si tiene fugas.
- ¿Funcionan correctamente los desagües?
- Están manchados o agrietados los techos y/o paredes? Esto pueden indicar un techo que gotea, canaletas defectuosas o tuberías defectuosas. El daño por agua puede causar que el techo o las paredes se derrumben.
- Mire el calentador de agua para ver si tiene fugas.

Seguridad

- ¿Hay detectores de humo?
- ¿Hay detectores de monóxido de carbono?
- ¿Hay cerraduras de cerrojo en las puertas de la unidad en renta y puertas exteriores del edificio?

Ventanas

- ¿Hay ventanas con protección para tormenta y mosquiteros?
- Empuje muy suavemente las ventanas para ver si están firmes o flojas.
- ¿Se cierran y abren las ventanas?

Roedores y otras plagas

- Abra los gabinetes y busque con la linterna para ver si hay cucarachas o rastros de ellas.
- Busque agujeros de ratones o excremento detrás de los muebles o closets.

Calefacción y aire acondicionado

- Incluso en verano, prenda el termostato para ver si la calefacción funciona.
- Incluso en el invierno encienda el aire acondicionado para ver si funciona.



Entrevista con el arrendador/encargado de la propiedad

Aquí está una lista de las cosas que debería preguntar con respecto al propietario/al encargado de la propiedad y a los inquilinos actuales.

1. Información general

- ¿Cuánto tiempo ha sido administrador o propietario?
- ¿Qué busca en un arrendatario?
- ¿Qué tan rápido desea rentar la unidad?
- ¿Qué tipos de pago acepta para el pago de la renta?
- ¿Hay problemas con el crimen en este vecindario? ¿Ha habido robos o asaltos en esta propiedad?

2. Reglas y políticas

Solicitudes para el contrato de arrendamiento

- ¿Deben presentar todos los posibles inquilinos una solicitud para contrato de arrendamiento?
- ¿Debo pagar una cuota al entregar mi solicitud? Si es así, ¿a dónde va ese dinero?
- Si entrego una solicitud ¿me compromete a firmar un contrato de arrendamiento?

Depósitos de Seguridad

- ¿Cuánto es el depósito de seguridad? ¿Cuándo debe pagarse? ¿Cuándo se devuelve? ¿Qué debo hacer para que mi depósito de seguridad me sea devuelto en su totalidad?
- ¿Qué institución financiera retendrá mi depósito de seguridad?

El contrato de arrendamiento

- ¿Será escrito u oral e contrato de arrendamiento? ¿Qué tipo de reglas y reglamentos debo seguir al firmar el contrato de arrendamiento? ¿Cuánto aviso se necesita para renovar o terminar el contrato de arrendamiento?
- ¿Cuál es la duración del contrato de arrendamiento?

Terminación del contrato de arrendamiento

- ¿Se requiere aviso para terminar o renovar el contrato de arrendamiento o se renovará automáticamente cada año? ¿Cuándo se debe dar aviso para renovar y de qué forma? Si el contrato de arrendamiento termina automáticamente (terminación), ¿tengo yo el derecho exclusivo para renovarlo?
- ¿Es posible terminar el contrato de arrendamiento antes de la fecha indicada? ¿Qué precio, si lo hay, se cobra por la terminación temprana? ¿Cuánto tiempo de aviso se requiere para la terminación temprana? ¿De qué forma se debe de avisar?
- If Si la propiedad en renta llega a ser destruida por fuerzas naturales, ¿El contrato confirma mi derecho a mudarme a otro lugar y dejar de pagar el alquiler?



Módulo B: Revisar la propiedad en renta y conocer al arrendador

3. Vecindario

- ¿Está el propietario/encargado de la propiedad familiarizado con el vecindario?
- El propietario/encargado de propiedad ¿menciona la membresía en algún grupo del vecindario preocupado en la prevención del crimen o mejoramiento del vecindario?

4. Administración de la propiedad

- ¿Está la oficina de administración en la misma ubicación?
- ¿Cuál es el proceso para hacer frente a emergencias o problemas de mantenimiento?
- ¿Hay inspecciones frecuentes?
- ¿Cuál es la política para que el personal de mantenimiento se ingrese a la unidad? El arrendador debe seguir un procedimiento para notificarle acerca de la entrada a la unidad.
- ¿Cuánto aviso se da antes de entrar en una propiedad?

5. Inspección de la unidad

- ¿Está la unidad limpia y en buenas condiciones?
- ¿Está el propietario/encargado de la propiedad de acuerdo en hacer reparaciones? ¿Suenan sincera(o)?
- ¿Escucha el propietario/encargado de la propiedad a lo que usted dice?
- ¿Habla respetuosamente el propietario/encargado de la propiedad acerca de los otros inquilinos
- ¿Está el propietario/encargado de la propiedad tratando de apresurarlo a tomar una decisión?