

Reembolso de su depósito

Los propietarios/as deben proporcionar al solicitante **una lista por escrito de todos los depósitos, cobros y alquiler** que se cobran antes que el dueño/a entre en nuevo acuerdo de renta por escrito con un solicitante o acepte un pago de un solicitante. **Un propietario/a debe proporcionar un recibo de cualquier depósito de seguridad pagado por el inquilino/a (ORS 90.300 (2)).**

Bajo la Ley Estatal de Oregón, Los propietarios/as están obligados a devolver los depósitos o proporcionar una explicación por escrito en cuanto a cómo todo o parte del depósito se está utilizando dentro de los 31 días después de que un inquilino/a haya entregado las claves (ORS 90.300 (10)).

- ◆ Los depósitos pueden ser utilizados para pagar todo el alquiler que se debe, cuotas, y los daños causados por el inquilino/a que están más allá del desgaste normal.
- ◆ Usted es responsable de la limpieza de su casa antes de mudarse. Trate de salir de su casa en tan buena (o mejor) condiciones que cuando se mudó.
- ◆ Revise su contrato de alquiler. A veces, hay reglas que dicen cómo los propietario/as/as deducen los costos de limpieza del depósito.
- ◆ **Asegúrese de que ha dado el aviso apropiado por escrito al salir (generalmente por lo menos 30 días) y ha entregado las llaves!**
- ◆ Asimismo, asegúrese de que el propietario/a tiene su dirección nueva.
- ◆ Si usted no ha salido todavía, debe caminar por el apartamento con el propietario/a(a) para discutir su condición. **Durante su "caminata" se puede pedir a un amigo o miembro de la familia que no vive con usted le acompañe de testigo. Complete una hoja del "Inventario del Estado de la Unidad" que tanto usted como el propietario/a(a) deberían firmar.** Esta hoja describe la condición de todo el apartamento. **Haga y mantenga una copia!** Al final de la "caminata" pregunte a su propietario/a(a) por un cálculo del depósito que él o ella le devolverá.
- ◆ También se puede fotografiar o grabar en video la casa **antes de mudarse**. Esta es una buena incluso si el propietario/a realiza una "caminata" con usted.
- ◆ Un propietario/a no está obligado a reparar el daño con el fin de quedarse con el depósito. Sin embargo, el costo debe ser razonable ORS 90.300 (6) (b).

Si el propietario/a(a) no ha devuelto el depósito o proporcionado una explicación por escrito sobre cómo a usado todo o parte del depósito dentro de los 31 días de que usted se fue:

Escriba una carta al propietario/a declarando que es ilegal que el arrendador, detenga el depósito sin dar explicación por escrito de la forma en que está siendo utilizado por más de 31 días después de que un inquilino/a se mudó. Usted debe pedir al propietario/a que responda de inmediato con sus planes de devolver el depósito. Envíe la carta con un certificado de envío NO por correo certificado), y asegúrese de guardar una copia de la carta!

Los inquilino/as tienen la opción de ir a la corte de reclamos menores para demandar a su propietario/a por los depósitos no devueltos.

Los inquilino(as) pueden demandar por el doble de la cantidad que es retenida injustamente (ORS 90.300 [15]) . Usted debe observar una sesión de la corte de reclamos menores antes de presentar una demanda, y también debe ser consciente de que los propietarios/as pueden presentar una contrademanda contra usted por daños y perjuicios.

Cobros Después de Salir

¿Se le ha cobrado por los daños y la limpieza después de que se mudó fuera de una unidad de alquiler? Aquí hay algunos pasos que puede tomar para proteger sus derechos.

Usted pueda sentirse de querer ignorar los cobros, **pero es importante que usted se ocupe de la factura lo mejor que pueda**. Incluso si su propietario/a no le demanda por el dinero que se dice que debe, los cargos pueden aparecer en los informes de crédito o historial de alquiler. Un arrendador prospectivo podría negarse a alquilarle si un propietario/a(a) anterior, dice que usted debe dinero por daños o limpieza.

El propietario/a puede cobrarle para reparar los daños que están más allá de "uso y desgaste normal" Desafortunadamente, no existe una definición de "uso y desgaste normal." Diferentes propietario/as/as tienen diferentes estándares. En general, el daño más allá del desgaste normal por el uso incluiría, costos extraordinarios e imprevistos para reparar la unidad después de que un inquilino/a se muda. Los inquilinos no son responsables de los costos regulares para preparar la unidad para ser re- alquilado. Últimamente, sin embargo, un juez de la corte de reclamos menores tendría la última palabra. Puede estar en su mejor interés de resolver el problema sin tener que ir a la corte.

1. Escriba a su propietario/a anterior lo antes posible y pida la documentación y detalles adicionales sobre las acusaciones. Sea muy específico en sus preguntas. Pregunte por las áreas que se limpiaron en la unidad y salario por hora pagada a los trabajadores. Pida copias de los recibos de los artículos que el arrendador cobra a usted. También, pregunte a su propietario/a por escrito de los recibos originales de cosas que deben reemplazarse, para que tenga una idea de la edad que esos artículos tenían. Establezca un tiempo límite razonable para que su arrendador responda. Envíe su carta con una prueba de envío **y guarde una copia de su carta**. Puede que tenga que intercambiar varias cartas antes de obtener las respuestas que necesita.
2. El propietario/a(a) tiene que cobrar una cantidad razonable por los servicios que él/ella está cobrando. Revise para ver si el dueño/a le cobrará una cantidad razonable para hacer las reparaciones. Pregunte por las estimaciones de diferentes profesionales (carpinteros, plomeros, etc....) y consulte con las tiendas sobre los precios de los materiales. Su propietario/a debe cobrarle una cantidad que es consistente con la tasa de mercado. Mediante la comparación de precios obtendrá una buena idea de lo que la tasa de mercado es. **Asegúrese de documentar hallazgos**. También hay que tener en cuenta que el propietario/a no puede actualizar (remodelar) al bolsillo de inquilinos/as. Por ejemplo, el propietario/a no puede reemplazar el alfombrado barato con alfombras Persas o una ventana rota con vidrios de colores!
3. También tenga en cuenta que el propietario/a debe tomar en cuenta la edad y la condición anterior de los artículos en el costo de reemplazo. Por ejemplo, si usted daña una alfombra sin posibilidad de reparación que ya pasaron varios años y tendría que ser reemplazado pronto de todos modos, el propietario/a sólo debe ser capaz de cobrar una parte del costo de reemplazo. Pregunte a su propietario/a por escrito de los recibos originales de las cosas reemplazadas y investigue lo que duran esos artículos con los profesionales y las empresas. **Si el artículo sobrevivió a su promedio de vida, usted podría no ser responsable del reemplazo de dicho elemento.**

Continuación de Cobros Después de Salir...

4. Mientras que usted está agarrando información del propietario/a, usted también debe juntar toda la información que ya tiene. Reúna todos sus documentos con respecto a su alquiler, como su contrato de alquiler, formas de cuando se mudó adentro y de salida, e información escrita sobre los depósitos y los honorarios que pagó. (Nunca deseche cualquiera de los trámites de su alquiler pasados por lo menos hasta un año después de mudarse) Hable con sus amigos y familiares que le ayudaron a mudarse, al salir o quien visitó su apartamento a menudo. Ellos pueden ser capaces de ser testigos para usted.
5. Escriba lo que ha hecho de limpieza y cualquier gasto que usted tuvo.
6. Lea sobre sus derechos como inquilino/a y considere si usted tiene cualquier demanda contra el propietario/a. Visite www.osbar.org/public/legalinfo/1061.htm o llame a la biblioteca de cintas TEL -LAW gratis al 503-620-3000 y solicite la cinta 1061 para aprender más sobre los derechos de los inquilinos(as). La ley limita el tiempo en el que puede presentar reclamaciones, por lo que educarse en la ley para asegurarse de que su reclamo todavía es bueno.
7. Una vez que haya reunido toda la información, escriba una carta muy detallada a su propietario/a respondiendo a las demandas de la limpieza y reparación. Incluya copias de los recibos o declaraciones escritas por sus testigos. Es posible que desee decirle al propietario/a(a) de cualquier reclamo por daños que usted cree que usted tiene en su contra. **Guarde una copia de su carta.**
8. Si el propietario/a lo demanda, usted va a utilizar la información que se reunió para su defensa y presentar contra el propietario/a usted podría demandar al arrendador si usted piensa que tiene demandas que son más de las afirmaciones del propietario/a en su contra. Hable con un abogado antes de decidirse demandar al propietario/a.
9. Incluso si el propietario/a no le demanda, usted debe revisar su reporte de crediticio y de alquiler sobre regularmente (cada 6 meses) para asegurarse de que las reclamaciones del arrendador no aparecen en su expediente. Usted tiene varios derechos con respecto a estos registros, incluyendo el derecho de agregar su propia declaración para sus archivos. CAT puede proporcionarle más información.
10. Es posible que desee dar a los posibles propietarios/as el lado de su historia primero si piensan que van a contactar al propietario/a anterior para una referencia.

Gastos de limpieza de alfombras (90.300(4) (c)) se puede restar de su depósito si

1. La limpieza se realiza mediante una máquina diseñada para limpiar la alfombra que no sea una aspiradora común Y
2. La alfombra se limpió inmediatamente antes de que el inquilino/a tomara posesión Y
3. El contrato de arrendamiento por escrito establece que el propietario/a puede deducir el costo de la limpieza de alfombras, independientemente de si el inquilino/a se limpia la alfombra antes de la entrega de la posesión.

Depósitos Al Mudarse

- Llene un informe de inventario y estado de la unidad
- Haga que el propietario/a (si es posible) y un testigo lo firme
- Tome fotos de la unidad (hágalo ahora si no lo hizo cuando se mudó)
- Entregue copias del informe y las fotos a el propietario/a
- Envíe por correo una copia de las fotografías a sí mismo y abra la carta (la fecha es una prueba de cuando las fotos fueron tomadas) Obtener un recibo de todos los depósitos y las honorarios pagados. Mantenga copias del reporte, las fotografías y los recibos!

Al Desalojar

- Dele a su propietario/a un aviso por escrito de 30 días
- Antes de devolver las llaves, llene otro informe sobre el inventario y la condición de la unidad
- Hable de la condición de la unidad con el dueño/a si es posible que firme el manager y un testigo
- Tome fotos de la unidad
- Entregue copias del informe y las fotos a el propietario/a
- Entregue las llaves (el arrendamiento termina hasta que usted entregue las llaves)
- Deje su dirección nueva
- Guarde copias del informe y las fotos!



- Los propietarios/as tienen 31 días para devolver los depósitos
- Los propietario/as deben proporcionar un "informe escrito" de cómo fue utilizado el depósito(90.300(10))
- El inquilino/a sólo puede ser acusado de daños más allá de " uso y desgaste normal" (90.300)(5))



- Si el propietario/a no devuelve el depósito o desea disputar los cargos , envíe una carta declarando que usted tiene derecho a recibir su depósito o recibir una contabilidad escrita como el depósito fue utilizado.
- Usted puede pedir los recibos de las reparaciones y los recibos originales
- Es posible que pueda recuperar el doble de la cantidad retenida ilegalmente en la corte de reclamos menores bajo ORS 90.300(14). De una fecha específica para responder
- Guarde copias de todas las cartas enviadas y recibidas!

REPORTE DE INVENTARIO DE LA UNIDAD Y CONDICIÓN

Protéjase: si es posible, tomar fotos cuando usted se mude y al salir. Guarde copias de las solicitudes de reparación y las facturas innecesarias. Traiga a un amigo o miembro de la familia que no vive con usted en calidad de testigo. Guarde una copia para sus registros y dele una copia a su propietario/a

	Al Mudarse			Al Salir		
	bueno	normal	mal	bueno	normal	mal
Baño						
Azulejos/Encimeras						
llaves						
Agua caliente y fría						
Toilet flushes/outside dry/good condition						
Bañera/ducha						
Gabinets cierran bien						
Toallero						
Plomería no fuga/gotea						
Paredes limpias/sin agujeros						
Puerta						
Lampara						
Espejo/Gabinete de Medecina						
limpieza						
Comentarios:						
Cocina						
Refrigerador/Conjedor						
Bandeja de hielo						
Estufa/Parrillas						
Campana de extracción/ventilador						
Tritulador de basura						
Lavaplatos						
Gabinets / puertas cierran correctamente						
Manchas en mostrador, quemaduras, libre de daño						
Lavamanos funciona, sin manchas						
Llaves tienen agua fria y caliente						
Piso						
Aparatos/accesorios						
Pared en buena condicion, sin hoyos						
Cortinas/persianas						
Puerta(s)						
Lamparas						
Comentarios:						
Sala/comedor						
Piso y alfombra						
Paredes estan limpias sin hoyos						
Persianas/cortinas						

Puertas			
Lampara			
Comentarios:			
<u>Recamaras</u>			
Piso			
Paredes limpias sin hoyos			
Persianas/cortinas			
Puertas			
Lampara			
Comentarios:			
<u>Puertas Exteriores</u>			
Habre y Cierra correctamente			
No hay hoyos/marcas			
Pintura no esta descarapelando			
Cerraduras funcionan			
Comentarios:			
<u>Ventanas</u>			
Sin grietas o panel roto			
Habren y cierran bien			
No hay pintura descarapelando			
Cedaceros presentes estan en buen estado			
Comentarios:			
<u>General</u>			
No hay alambres expuestos			
Enchufes funcionan			
Are de afuera/patios			
Calentones			
Calentador de agua			
Termostato			
Aire acondicionado			
Focos presentes			
Escaleras y agarraderas			
Paredes exteriores sin graffiti/daño			
Llave del buson			
Comentarios:			

Al Mudarse Firma del Inquilino/a: _____ Fecha: _____
 Firma del propietario/a: _____ Fecha: _____
 Firma de Testigo: _____ Fecha: _____

Al Salir Firma del Inquilino/a: _____ Fecha: _____
 Firma del propietario/a: _____ Fecha: _____
 Firma de Testigo: _____ Fecha: _____

Ejemplo de carta de solicitud para la devolución del depósito después de 31 días

Este es un modelo de carta para enviar a su propietario/a si usted se mudó hace más de 31 días y no ha recibido bien su depósito o una contabilidad escrita de cómo el propietario/a utilizó el dinero. La ley requiere que el propietario/a le proporcionará una declaración dentro de los 31 días de mudarse.

Rellena la carta con sus datos y **guardar una copia de esta carta para sus archivos.**

(Fecha)

(Nombre del propietario/a
(Dirección del arrendador)

Estimado (Nombre del propietario/a):

Por ley tengo derecho a recibir un reembolso completo del depósito de seguridad o una cuenta de cómo se usó el depósito dentro de 31 días a partir de cuándo me mudé. Me mudé el (fecha que salió). Todavía no he recibido el depósito o la contabilidad.

Mi dirección actual donde se puede enviar por correo el reembolso de depósito o de la contabilidad es: (su nueva dirección.)

Por favor, hágame saber lo que piensa hacer sobre el depósito dentro de los 10 días siguientes de la fecha de esta carta. Si no oigo de usted por 10 días desde la fecha de esta carta, voy a presentar una reclamación por el valor total del depósito en la Corte de Reclamos. Oregon Estatuto Revisado 90.300 me da derecho a dos veces la cantidad retenida injustamente.

Atentamente,

(Su nombre)
(Su dirección postal actual)

Muestra de carta de disputa

Si el propietario/a ha devuelto parte del depósito a usted, pero menos de lo que crees que es justo, o nada de su depósito, y que le gustaría disputar algunos o todos los cargos, puede utilizar este ejemplo de carta de como modelo. **Como siempre, guarde una copia de esta carta para sus archivos.**

(Fecha de hoy)

(Nombre del propietario/a)
(Dirección del arrendador)
(Ciudad del Arrendador, estado y código postal)

Deseo informarle que he recibido un informe de supuestos daños a la unidad de alquiler situada en (su dirección anterior), y creo que los cargos no son razonables. Yo solicito que me envíe copias de los recibos de los artículos que estoy siendo acusado, así como los recibos originales de los artículos que deben ser reemplazados. Para los costos de mano de obra, por favor envíame un informe de las horas invertidas y los cargos por hora, incluidas las hojas de tiempo de los empleados o las facturas, según corresponda. También solicito los recibos de compra originales de los artículos que estoy siendo acusado de reemplazar. Estoy seguro de que estas consciente de que sólo se puede cargar por los daños más allá del desgaste normal por el uso de una unidad de alquiler.

Artículo _____	Cantidad en disputa _____
Artículo _____	Cantidad en disputa _____
Artículo _____	Cantidad en disputa _____
Artículo _____	Cantidad en disputa _____
Artículo _____	Cantidad en disputa _____
Artículo _____	Cantidad en disputa _____

Por favor, respóndame dentro de 10 días de la fecha de esta carta en relación a este asunto. Si usted no responde a esta carta dentro de 10 días, voy a seguir mis opciones legales y puedo tener derecho a recuperar el doble de la cantidad adeudada a mí bajo ORS 90.300.

Atentamente,

(Firme su aquí)
(Escriba su nombre aquí)
(Su dirección actual)
(Su ciudad, estado, código postal)