



# ¿Qué Significa Desgaste Natural?



**Condado de Montgomery, Maryland**  
**Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios**  
**1401 Rockville Pike, 4<sup>th</sup> Floor**  
**Rockville, MD 20852**  
**TELEFONO: 240-777-0311 TDD: 711 FAX: 240-777-3691**  
**(311 dentro del Condado de Montgomery)**  
**Correo Electrónico; [olta.intake@montgomerycountymd.gov](mailto:olta.intake@montgomerycountymd.gov)**  
**[www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca)**



Para obtener copias de este manual, visite la red electrónica  
[www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca).

**Por favor note: Se han realizado todos los esfuerzos posibles para asegurarse que la información contenida en este manual sea la más exacta. Sin embargo, si existe alguna diferencia entre este manual y la ley o reglamentos aplicables, éstas prevalecerán. La información contenida en este manual no constituye consejo legal. La intención es solamente proveerle con información general.**

**© Enero 2017  
Condado de Montgomery, MD  
Departamento de Viviendas y Asuntos Comunitarios  
Oficina de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos**

# INDICE

<b>Introducción</b>	
<b>I. ¿Qué es el depósito de garantía?.....</b>	<b>1</b>
<b>II. ¿Quién es responsable y de qué?.....</b>	<b>2</b>
<b>III. Consejos útiles.....</b>	<b>8</b>
<b>IV. ¿Cuál es la diferencia entre desgaste natural y daño excesivo?.....</b>	<b>9</b>
<b>V. ¿Porqué la expectativa de vida de los aparatos electrodomésticos y accesorios es importante?...</b>	<b>11</b>
<b>VI. ¿ Como se calcula la responsabilidad del inquilino?.....</b>	<b>15</b>
<b>Notas.....</b>	<b>17</b>
<b>Instrucciones para Inspecciones Iniciales y Finales del Inquilino.....</b>	<b>18</b>
<b>Inspección Reporte Final.....</b>	<b>21</b>

# INTRODUCCION

La queja más común recibida en la Oficina de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos del Condado de Montgomery tiene que ver con deducciones monetarias realizadas por el propietario al depósito de garantía. Este manual provee tanto a los propietarios como a los inquilinos con una guía y principios para que de forma justa y precisa se determine lo que constituye desgaste natural versus el daño excesivo de la propiedad alquilada, y la expectativa de vida y la depreciación de los aparatos electrodomésticos más comunes, así como también del mobiliario y de los accesorios.

Las obligaciones básicas y las responsabilidades del mantenimiento y cuidado de la propiedad alquilada por parte de los propietarios y de los inquilinos está contenida en el Capítulo 29, *Relaciones entre Propietarios e Inquilinos*, del Código del Condado de Montgomery, 2010, enmendado ("Código del Condado"). El manejo y disposición del depósito de garantía es controlado por la Sección 8-203, "Depósitos de Garantía," y la Sección 8-203.1, "Recibo del Depósito de Garantía," del Artículo de la Propiedad, Código Anotado de Maryland, 2014, enmendado ("Artículo de Bienes Raíces"). Esperamos que este manual provea clarificación e información que reduzca los malentendidos con respecto a la responsabilidad del inquilino al final del inquilinato.



## I. ¿Qué es el depósito de garantía?

El Artículo de Bienes Raíces define el depósito de garantía como "... cualquier pago de dinero, entregado por adelantado, incluyendo el pago del último mes de alquiler al propietario por parte del inquilino para proteger al propietario en caso de no pago del alquiler, daños debido a rompimiento de contrato, o daño de la propiedad alquilada, áreas comunes, aparatos electrodomésticos, y mobiliario," en exceso del desgaste natural.



El depósito pagado por los inquilinos por tener mascotas, es parte del depósito de garantía, y es considerado reembolsable bajo toda circunstancia.

Un malentendido común es que el depósito de garantía es un fondo que los propietarios pueden usar para restaurar la propiedad a la misma condición que se encontraba al principio del inquilinato, o para realizar mejoras para realzar el valor de la propiedad o para prepararla para la venta. En realidad, el propietario no debe obtener beneficios con el depósito de garantía recibido. Es más, el depósito de garantía tiene como intención proteger al propietario contra alguna pérdida financiera al final del inquilinato, debido a no pago del alquiler, daño debido a rompimiento de contrato, o daño a la propiedad de alquiler en exceso del desgaste natural.

Desgaste natural es el deterioro que ocurre sin negligencia, despreocupación o abuso de la propiedad, equipo, mobiliario o aparatos electrodomésticos ocasionados por el inquilino, algún miembro del grupo familiar u otras personas que se encuentren en la propiedad con el consentimiento del inquilino.

Es importante recordar que en todo momento el depósito de garantía es el dinero del inquilino puesto en fideicomiso por el propietario.

## II. ¿Quién es responsable y de qué?

### Antes que se mude el Inquilino



El Código del Condado requiere que el propietario “entregue la propiedad a alquilar y las áreas comunes en forma limpia, habitable y en condiciones sanitarias, libre de roedores y plagas, y conforme a los reglamentos.” En otras palabras, la unidad a alquilar debe estar pronta para ser habitada por el inquilino al comienzo del inquilinato y el propietario debe de haber terminado todo el mantenimiento requerido, pintura y limpieza.

El Artículo de Bienes Raíces establece que el inquilino tiene “el derecho de inspeccionar la propiedad junto con el propietario con el propósito de listar por escrito daños existentes al comienzo del inquilinato, si el inquilino así lo solicita por correo certificado dentro de los primeros 15 días de ocupación de la propiedad.”

Se recomienda tanto a los propietarios como a los inquilinos a usar el ejemplo del Reporte de Inspección que se encuentra al final de este manual cada vez que conduzcan una inspección. El uso de la lista facilitará la comparación de las condiciones de la propiedad al principio y al final del inquilinato.

### Durante el inquilinato

Las obligaciones y responsabilidades básicas con respecto al mantenimiento de la propiedad alquilada están contenidas en el Código del Condado y establecen que:

#### Los inquilinos deben:

- Mantener la parte de la propiedad alquilada que ellos ocupan y usan, limpia, sanitaria, y segura.
  - El Inquilino que alquila una casa debe cortar el pasto y los yuyos periódicamente y no debe dejar que éstos crezcan más allá de 12 pulgadas de alto;
- Sacar de la propiedad toda la basura, y otros residuos ya sean orgánicos o inflamables en forma sanitaria.

- Al inquilino de una casa se le puede requerir que provea y mantenga los contenedores apropiados para desechar cenizas, basura y residuos domésticos;

- Mantener todos los accesorios de plomería los más limpio y sanitarios posibles;
- Notificar al propietario inmediatamente si hay algún problema durante el inquilinato;
- Usar y operar todos los accesorios eléctricos y de plomería en forma apropiada;
- No dejar que sus huéspedes voluntariamente destruyan, desgasten, dañen o remuevan alguna parte de la estructura de la propiedad, del equipo o de los accesorios; y,
- Cumplir con todos los convenios, regulaciones y requerimientos que se les ha comunicado en forma verbal o por escrito, y que son necesarios para proteger la propiedad alquilada, otros inquilinos o cualquier otra persona.

### **Los propietarios deben:**

- Razonablemente proveer el mantenimiento saludable, la seguridad y el bienestar de todos los inquilinos e individuos que residen en la propiedad alquilada;
- Cumplir con las provisiones establecidas en las leyes o regulaciones federales, estatales o del condado con respecto al mantenimiento, construcción, uso o apariencia de la propiedad alquilada, así como también de las áreas comunes;
- Mantener todas las áreas del edificio, terreno, instalaciones y accesorios de una manera limpia, sanitaria y segura;
- Hacer las reparaciones necesarias para mantener la propiedad alquilada en las condiciones óptimas que se encontraba al principio del inquilinato o como debería haberse encontrado ya sea por ley o por común acuerdo.

-El contrato de alquiler de una casa puede requerir que el inquilino pague hasta \$250 por año (un máximo de \$50 por cada mantenimiento) hacia el costo actual para mantener la propiedad. El inquilino no debe ser responsable por el reemplazo o reparo de elementos estructurales del edificio, artículos electrodomésticos, o sistemas de electricidad, calefacción, aire acondicionado o plomería, a menos que el reemplazo o reparo de estos artículos sea requerido a causa de la negligencia o el abuso de los inquilinos o huéspedes;

- Mantener las instalaciones de electricidad, plomería y otras instalaciones o comodidades entregadas en buen servicio;
- Proveer y mantener los contenedores de basura, y pagar para que sean removidos frecuentemente.

-El contrato de alquiler de una casa puede requerir que el inquilino provea y mantenga su propio contenedor de basura y que pague por el servicio de recolección de basura **si** la propiedad alquilada no se encuentra dentro del distrito de recolección del Condado y dicho servicio es suministrado por un agente privado; y,

- Suministrar al inquilino agua tanto fría como caliente, así como también calefacción en forma adecuada.

-En una propiedad alquilada y ubicada en una comunidad común (condominio o cooperativa), el propietario debe proveer agua tanto fría como caliente y calefacción adecuada siendo el suministro de estos servicios responsabilidad exclusiva del propietario.

-El contrato de alquiler de una propiedad puede requerir que el inquilino pague por gas, calefacción a base de aceite, electricidad, agua o servicios de alcantarillado.

## **Preparándose para la mudanza**

Se espera que los inquilinos dejen la propiedad alquilada en buenas condiciones, limpia y con desgaste natural normal. A continuación proveemos sugerencias que ayudan a los inquilinos a devolver la propiedad en condiciones apropiadas:

- Remueva la mugre de las superficies (grasa, mugre y polvo);
- Ponga especial atención en la limpieza de los aparatos electrodomésticos de la cocina y los baños;
- Remueva todos los artículos de los armarios y gabinetes;
- Remueva todos sus artículos personales de la propiedad alquilada
- Barra y pase la aspiradora;
- Reemplace todos los bombillos/focos que estén quemados y las baterías del detector de humo;
- No rellene los agujeros de la pared ocasionados por clavos o tornillos, ni pinte las paredes o los zócalos.

Para obtener sugerencias, se aconseja tanto a los propietarios como a los inquilinos a revisar las instrucciones de mudanza que se encuentran al final de este manual.

### **Inspección final.**

El Artículo de Bienes Raíces establece que el inquilino tiene derecho a estar presente cuando el propietario inspecta la propiedad alquilada al final del inquilinato:

- Si el inquilino quiere estar presente durante la inspección final, el inquilino debe así solicitarlo por escrito al propietario.  
La solicitud ***DEBE:***
  - Ser por escrito;
  - Ser enviada por correo certificado;
  - Ser enviada por lo menos 15 días antes de la fecha de mudanza; e
  - Incluir la fecha de la mudanza, y la nueva dirección del inquilino.
  
- Cuando el propietario recibe la solicitud mediante correo certificado, debe responder y notificar al inquilino de la fecha y la hora en que la propiedad será inspeccionada. La notificación ***DEBE:***
  - Ser por escrito;
  - Ser enviada por correo certificado; e
  - Incluir la fecha en que se llevará a cabo la inspección, la cual debe ser 5 días antes o 5 días después de la fecha de mudanza establecida por el inquilino.
  
- El fallo por parte del propietario de cumplir con estos requisitos, después que el inquilino en forma apropiada ha solicitado estar presente, hace que el propietario pierda el derecho de retener dinero del depósito de garantía por daños ocurridos a la propiedad.

### **Devolución del depósito de garantía.**

El Artículo de Bienes Raíces establece el procedimiento que el propietario debe seguir con respecto a la devolución del depósito de garantía:

- Si no hay alquiler atrasado, daños debido a rompimiento de contrato, o daños en exceso del desgaste natural ocasionado por el inquilino, el depósito de garantía, más el interés acumulado, debe ser devuelto al inquilino a la última dirección conocida, dentro de los 45 días de terminación del inquilinato.
- A partir del 1o. de Julio de 1972, la ley estatal requiere que los depósitos de garantía sean devueltos con un interés simple que se acumula en intervalos de seis meses, desde la fecha que el depósito es recibido, hasta la terminación del inquilinato. El interés es calculado de la siguiente manera:

	Julio 1, 1972 – Junio 30, 1980	3% por año
	Julio 1, 1980 – Setiembre 30, 2004	4% por año
	Octubre 1, 2004 – Diciembre 31, 2014	3% por año

- **A partir del 1º de Enero del 2015**, la tasa de interés fue reducida al índice anual determinado por el Departamento del Tesoro de Estados Unidos (yield curve-curve de rendimiento) correspondiente al año en cuestión, o al 1.5%, cualquiera sea el mayor. El depósito de garantía acumulará interés en intervalos de seis meses. Por cada año que el propietario ha tenido el depósito por menos de un año, la cantidad de interés se calcula de la siguiente manera:
  1. Multiplicando la cantidad del depósito por la curva de rendimiento determinada por el departamento del Tesoro de Estados Unidos por el año en cuestión, o 1.5%, cualquiera sea mayor; y,
  2. Multiplicando el resultado obtenido anteriormente por una fracción, en la cual el numerador será el número de meses que el propietario tuvo el depósito en su poder, y el denominador será 12 (cantidad de meses en un año).
- El Departamento de Viviendas y Desarrollo Comunitario (DHCD) del Estado de Maryland mantendrá en su red electrónica lo siguiente:
  - (1) Una lista de la curva de rendimiento del Departamento del Tesoro de Estados Unidos correspondiente al año en cuestión, para ser utilizado en el cálculo del interés del depósito de garantía cada año, o
  - (2) Una calculadora automatizada que ayudará en el cálculo del interés cuando el usuario entra la fecha de comienzo y terminación del inquilinato y la cantidad del depósito de garantía.

El propietario puede confiar en la información listada en la calculadora automatizada y aprobada bajo la Sección 8-203, Subsección (k) del Artículo de Bienes Raíces, del Código Anotado de Maryland, 2014 y sus enmiendas, la cual es mantenida por DHCD y que se puede encontrar en la siguiente red electrónica:

<http://dhcd.maryland.gov/Pages/RSDCalculator/Default.aspx>

Si tiene más preguntas por favor comuníquese con la Oficina de Propietarios e Inquilinos llamando al 311 (dentro del Condado), o al 240-777-0311 (afuera del Condado), o envíenos un correo electrónico a:

[Olta.intake@montgomoerycountymd.gov](mailto:Olta.intake@montgomoerycountymd.gov)

- El propietario puede retener todo o parte del depósito de garantía por alquiler atrasado, gasto actual incurrido para reparar daños ocasionados por el inquilino en exceso del desgaste natural o por cualquier otro daño ocasionado por el inquilino que ha roto un contrato de alquiler (esto incluye el no-pago de servicios públicos que el inquilino está obligado a pagar).
- Si el propietario retiene alguna parte del depósito de garantía por daños, debe enviar al inquilino una lista detallada del gasto actual incurrido en reparar dichos daños dentro de los 45 días después de la terminación del inquilinato. Esta lista detallada debe ser enviada al inquilino a la última dirección conocida y por correo de primera clase. Si el inquilino no provee su nueva dirección, la dirección a usarse será la de la propiedad alquilada. Además de la lista detallada de daños la notificación debe contener un estado de cuenta de los gastos incurridos en reparar los daños reclamados.

### III. Consejos Utiles

- Siempre es una buena idea inspeccionar la propiedad a alquilar antes de firmar el contrato de alquiler para asegurarse de que la misma está pronta para ser ocupada. Si la propiedad de alquiler no es inspeccionada antes de mudarse, entonces se recomienda que el inquilino pida una inspección (mediante correo certificado) con el propietario dentro de los 15 días de tomar posesión de la propiedad.
- Una vez que tomó posesión de la propiedad, es también una buena idea tomar fotografías de aquellas áreas que pueden estar en disputa más tarde (manchas en la alfombra, marcas en los pisos de madera, artefactos que no operan correctamente, etc.). Es recomendable que utilice una cámara que indique la fecha y hora en que la fotografía fue tomada.
- Los inquilinos deben notificar al propietario inmediatamente de cualquier problema o daño que ocurra durante su inquilinato.
- Los propietarios deben conducir inspecciones periódicas de la propiedad alquilada, especialmente cuando el inquilinato es de un largo término.
- La buena comunicación puede ayudar a ambas partes a prevenir que los costos y daños escalen.
- En toda inspección el propietario y el inquilino deben anotar POR ESCRITO, la condición de la propiedad alquilada (Un ejemplo de formulario de inspección se encuentra en este manual).
- Es importante cumplir con el período de tiempo requerido en cuanto a la devolución del depósito de garantía. Una violación técnica de la ley puede resultar en que el propietario pierda el derecho de retener el depósito de garantía.



## IV. ¿Cuál es la diferencia entre desgaste natural y daño excesivo?

Lo que para una persona puede ser visto como "Desgaste natural" para otra persona puede ser visto como "abuso" o "daño". En ausencia de una definición exacta de desgaste natural en el Artículo de Bienes Raíces o del Condado, la Comisión de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos ofrece la siguiente:

**Desgaste natural significa el deterioro que ocurre sin negligencia, descuido o abuso de la propiedad, equipos, mobiliario o artículo electrodoméstico ocasionado por el inquilino, un miembro de su familia u otra persona que se encuentre en la propiedad con su consentimiento.**

La tabla a continuación provee cierta guía para distinguir entre desgaste natural y daño excesivo:

<b>Desgaste natural:</b>	<b>Daño</b>
Marcas leves o rayas en la pared	Agujeros en la pared más grande que el de un clavo (como el de colgar un cuadro) o muchos agujeros ocasionados por clavos
Pintura descolorida, rota o fisurada	Marcas de lápices de colores, escritura en la pared, color de pintura no aprobado o mugre excesiva que requiere más de una mano de pintura para cubrirla
Roturas del yeso	Agujeros en la pared debido a descuido o marcas del pomo de la puerta
Empapelado flojo	Empapelado roto, rasgado o marcado
Alfombra/cortinas desgastadas o descoloridas por el sol	Alfombra/cortinas, manchadas o quemadas
Una carpeta desgastada por el uso ordinario	Manchas y olores en la carpeta ocasionados por mascotas, derrames o filtraciones de agua
Rayones leves en los pisos de madera	Marcas profundas o rayones en el piso de madera

<b>Desgaste natural:</b>	<b>Daño:</b>
Afinamiento del piso de linoleum debido al uso	Piso de linoleum con roturas, agujeros o marcas de quemaduras
Piso de linoleum manchado por agua de la ducha	Baldosas o juntas que no se pueden limpiar
Manchas en accesorios de porcelana que han perdido la capa protectora	Mugre adherida al inodoro y/o a la bañera
Espejo del baño que se empieza a descolorar (manchas negras)	Espejos rotos, o con mugre endurecida/pegada
Inodoro inestable (flojo)	Inodoro o tanque roto
Arandelas gastadas en el refrigerador	Estantes, bandejas o barras rotas en el refrigerador
Mostradores gastados	Cortes o quemaduras en los mostradores
Puerta de armarios que no cierran en forma apropiada	Armarios que están grasosos, pegoteados tanto en el exterior como en el interior
Visagras o cerraduras flojas	Daño a la puerta o al marco producido por entrada forzada
Puerta del closet fuera del carril	Puerta del closet dañada o desaparecida, o cerraduras dañadas
Persianas empolvadas	Persianas desaparecidas, rotas o torcidas
Ventanas o mosquiteros empolvados	Ventanas o mosquiteros rotos, desaparecidos o torcidos
Candelabros y luces empolvados	Candelabros y luces rotos

## V. ¿Porqué es importante la expectativa de vida de los artículos electrodomésticos y de los accesorios?

Mantenga en mente que la mayoría de los accesorios y artículos electrodomésticos algún día deberán ser reemplazados y la responsabilidad financiera del inquilino estará basada en la expectativa de vida y cuan viejo sea el artículo. Cuando un artículo electrodoméstico o accesorio necesita ser reemplazado debido al abuso o negligencia del inquilino, el resto de la "vida útil" del artículo debe ser determinado antes que el propietario cargue la responsabilidad del pago contra el seguro de garantía del inquilino.

### Expectativa de vida

La siguiente tabla provee una guía general de la expectativa de vida de los artículos electrodomésticos y accesorios más comunes. La vida útil de algunos artículos específicos (por ejemplo: artículos de "alta calidad") puede ser más corta o más duradera que la reflejada en esta tabla. No obstante, el propietario debe justificar cada cargo que hace.

<b>Artículo:</b>	<b>Expectativa media de vida (en años):</b>
Refrigerador	15
Congelador	15
Estufa: Eléctrica	13
Gas	15
Inducción	10
Horno	16
Cocina: Gas	16
Eléctrica	14
Campana de la Cocina	11
Horno microondas	11

<b>Artículo:</b>	<b>Expectativa media de vida (en años):</b>
Triturador de basura	10
Compactador de basura	12
Lavadora de platos	10
Pileta de cocina	13
Mostradores de la cocina: Granito, Cuarzo, Madera Mármol Laminado	100 20 15
Armarios de la cocina	20
Canillas	15
Pileta y armarios del baño	20
Pintura de la bañera	12
Ventilador (extractor de aire)	10
Armarios medicinales	16
Bañera/Ducha	20
Inodoro	20
Barra que sostiene las toallas	5
Lavadora	13
Secadora	14
Bomba de calefacción	15
Termofón de agua: Gas Eléctrico	10 12
Calefacción: Gas Eléctrico Aceite	18 15 20

<b>Artículo:</b>	<b>Expectativa media de vida (en años):</b>
Aire acondicionado: Cuarto Central	10 15
Dehumidificador	10
Humidificador	8
Detectores de humo	11
Abridor automático de garaje	10
Alfombra	7
Piso: Linoleum o baldosa Mármol, Cerámica, Porcelana Pino o roble	15 100+ 100+
Empapelado	7
Pintura interior (aplicación de una mano de base y una mano de pintura es considerado desgaste natural)	5
Ventanas	30
Mosquiteros	30
Cortinas venecianas	10
Persianas	6
Barra que sostiene la cortina	8
Puertas del closet (acordeón)	20
Puertas interiores: Madera Madera hueca	50+ 25
Puertas exteriores: Metal Madera	100+ 100+
Puerta protectora-Plástico/vidrio	20
Pintura Exterior	7

<b>Artículo:</b>	<b>Expectativa media de vida (en años):</b>
Acera(concreto)	24
Camino de entrada (asfalto)	8
Accesorio de luces (exterior)	20
Accesorio de luces (interior)	40
Alcantarillas	25
Caños de desagüe	25
Cerca: Madera Alambre Plástico	20 30 100+
Puerta del garaje	35
Patio (ladrillo/concreto)	24
Patio/Terraza (madera)	15
Ventilador de techo	7

## VI. ¿Cómo se calcula la responsabilidad del inquilino?

### Vejez y depreciación

Los artículos electrodomésticos y los accesorios se deprecian (baja su valor) de diferente manera dependiendo de la expectativa de vida. De una manera práctica el uso de depreciación directa, es el método preferido para calcular la depreciación. A través de este método, la vida útil de un artículo es supuestamente gastado de una manera pareja durante la expectativa de vida del mismo. Por ejemplo, si un inodoro nuevo cuesta \$200, y la expectativa de vida de un inodoro es de 20 años, el inodoro nuevo se deprecia a un índice de \$10 por año ( $\$200 \div 20 = \$10$ ).



### Modo de calcular la porción que le corresponde al inquilino para reemplazar el costo del artículo/accesorio

Luego de determinar que un artículo necesita ser reemplazado debido al abuso o negligencia del inquilino, para calcular la responsabilidad del inquilino el propietario debe primero saber:

- El costo actual para reemplazar el artículo/accesorio
- La expectativa de vida del artículo/accesorio
- La edad con que cuenta el artículo/accesorio
- Lo que le queda de vida (expectativa de vida menos la edad)
- El porcentaje de valor que le queda (lo que le queda de vida dividido entre la expectativa de vida)

Recuerde el valor de depreciación se debe calcular en el costo de reemplazo del artículo, NO en el costo original del mismo.

A continuación hay varios ejemplos en como determinar la responsabilidad del inquilino:

INFORMACION BASICA	CALCULOS	RESPONSABILIDAD DEL INQUILINO
Costo de una nueva lavadora de platos: \$400 Expectativa de vida: 10 años Edad del artículo al terminar el inquilinato: 4 años	Vida que le queda = 6 años (10 años menos 4 años) Valor que le queda = 60% (6 años dividido entre 10 años)	Responsabilidad del inquilino (\$400 x .60) <b>= \$240.00</b>
Costo de una lavadora nueva: \$750 Expectativa de vida: 15 años Edad del artículo al terminar el inquilinato: 4 años	Vida que le queda = 11 años (15 años menos 4 años) Valor que le queda = 73% (11 años dividido entre 15 años)	Responsabilidad del inquilino (\$750 x .73) <b>= \$547.50</b>
Costo de una alfombra nueva: \$1000 Expectativa de vida: 7 años Edad de la alfombra al terminar el inquilinato: 7 años	Vida que le queda = 0 años (7 años – 7 años) Valor que le queda = 0% (0 años dividido entre 5 años)	Responsabilidad del inquilino (\$1000 x 0) <b>= \$0</b>



## **INSTRUCCIONES AL MUDARSE Y AL DESALOJAR**

### **1. Inspección(es).**

Al principio del inquilinato, inspección de la propiedad debe llevarse a cabo en presencia de ambos, el propietario y el inquilino, con el fin de documentar cualquier problema o deficiencia que exista en la misma. Esta medida ayudará a eliminar problemas al término del inquilinato en lo que respecta a las condiciones que ya existían cuando el inquilino tomó posesión de la propiedad.

Una inspección final debe llevarse a cabo por el propietario cuando el inquilino se muda. El inquilino tiene el derecho de estar presente al momento de la inspección para determinar si existe en la propiedad, exceso de daños más allá del desgaste natural. El inquilino necesita notificar al propietario mediante **correo certificado** quince (15) días antes de la fecha programada por el inquilino para mudarse, si el/ella quiere estar presente durante la inspección. La notificación debe contener la intención del inquilino de mudarse, fecha de mudanza y su nueva dirección. Una vez recibida la notificación, el propietario debe notificar al inquilino mediante **correo certificado** de la fecha y hora en que la propiedad será inspeccionada. La inspección debe suceder 5 días antes o 5 días después de la fecha designada para la mudanza en la notificación enviada por el inquilino.

La propiedad debe ser dejada vacía y limpia. El inquilino debe pagar la factura final del agua o dicha cantidad será deducida de su depósito de garantía.

### **2. Servicios públicos.**

Si usted es responsable por el pago de servicios públicos, debe asegurarse que anota la lectura final del medidor y solicite que la factura final sea enviada a su nueva dirección. En esto no se incluye la factura final del agua. Asegúrese de que los servicios sean transferidos al propietario. El propietario se asegurará que los servicios sean transferidos al nuevo propietario/inquilino luego que usted desaloja. **NO SOLICITE QUE DESCONECTEN EL SERVICIO.** Si lo hace, podrían hacerle pagar por daños, así como también por los gastos de conectar y desconectar los servicios. Los números telefónicos de los servicios públicos locales son:

#### **Electricidad:**

PEPCO: 202-833-7500

#### **Agua:**

WSSC: 301-206-4001

**Gas:**

Washington Gas: 703-750-1000 u 800-752-7520

Allegheny Power: 800-255-3443

Baltimore Gas & Electric: 800-685-0123

**3. Controles del Termostato.**

Durante la temporada de primavera y verano (de Mayo a Setiembre) el termostato debe fijarse en enfriamiento automático ("cool/auto") a 80 grados. Durante la temporada de frío (de Octubre a Abril) el termostato debe fijarse en calentamiento automático ("heat/ auto") a 65 grados. Todos los interruptores de circuito eléctrico deben dejarse encendidos ("on") al mudarse.

Durante el inquilinato, la calefacción y el aire acondicionado deben de estar a la temperatura que es comfortable tanto para usted como para su familia.

**4. Factura del Agua.**

Si usted es responsable de pagar el agua, debe comunicarse con WSSC y dejarles saber la lectura del medidor tanto del que se encuentra adentro de la propiedad como del que está situado afuera, al momento de mudarse, y debe solicitar la factura final. WSSC calcula el total debido dentro de tres días laborales. Si usted no paga esta factura, la cantidad será deducida de su depósito de garantía.

**5. Calefacción con Aceite.**

Es necesario que consulte su contrato de alquiler para verificar la disposición relacionada con el reemplazo del aceite consumido. Si al comienzo del inquilinato el tanque de aceite estaba lleno, es posible que usted tenga que llenar el tanque de aceite antes de irse. El contrato de alquiler generalmente especifica que usted es responsable de llenar el tanque de aceite antes de mudarse. Usted debe proveer copia del recibo de pago al propietario.

**6. Chimenea.**

Usted es responsable de limpiar la chimenea una vez que desocupa la propiedad.

**7. Alfombras.**

Por favor tome nota en forma cuidadosa del estado de las alfombras al momento de desalojar. Algunos contratos de alquiler indican que usted es responsable de limpiar la alfombra cuando se muda. Si las alfombras no están limpias cuando usted desaloja la propiedad y el propietario las limpia profesionalmente, este costo incurrido puede ser deducido de su depósito de garantía.

**8. Condición de la Propiedad al Desalojar.**

Se requiere que usted deje la propiedad limpia. Preste especial atención a los aparatos electrodomésticos y a los baños. Reemplace todos los focos/bombillos quemados. En las zonas donde el Condado de Montgomery County provee servicio de recolección de basura, debe llamar al Servicio de Desechos Sólidos (Solid Waste Services) al 240-777-0311 para solicitar un servicio especial. No rellene los agujeros ocasionados en las paredes por clavos o tornillos, ni pinte las paredes o los zócalos.

**9. Refrigerador.**

Deje el refrigerador en "**on.**" Puede, si así desea, poner el control de la temperatura en la posición más baja para conservar energía.

**10. Llaves.**

En la hoja de inspección, note cuantas y que clases de llaves, controles remotos para abrir el garaje, etc., le fueron entregadas al momento de mudarse.

Devuelva al propietario, al momento de desalojar todas las llaves, incluyendo las llaves de la casilla de correo, del depósito, de la lavandería, del garaje, y todos los permisos de estacionamiento y del uso de la piscina.

# INFORME DE LA INSPECCION

Dirección \_\_\_\_\_

Inspección Inicial-Fecha \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ Inspección Final-Fecha\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

**S = Satisfactorio; I = Insatisfactorio**

<b>COCINA</b>	<b>S</b>	<b>I</b>	<b>Inspección Inicial- Observaciones</b>	<b>S</b>	<b>I</b>	<b>Inspección Final- Observaciones</b>
Refrigerador						
Cocina						
Ventilador						
Pileta						
Mostradores						
Lavadora de platos						
Triturador de basura						
Armarios						
Paredes						
Pisos						
Ventana(s)						
Mosquiteros						
Otros						
<b>SALA</b>						
Alfombra/Piso						
Paredes						
Ventana(s)						
Persiana(s)						
Mosquiteros						
Otros						
<b>COMEDOR</b>						
Alfombra/Piso						
Paredes						
Ventana(s)						
Persiana(s)						
Mosquiteros						
Otros						

<b>AREA DE REUNION FAMILIAR</b>	<b>S</b>	<b>I</b>	<b>Inspección Inicial-Observaciones</b>	<b>S</b>	<b>I</b>	<b>Inspección Final-Observaciones</b>
Alfombra/Piso						
Paredes						
Ventana(s)						
Persiana(s)						
Mosquiteros						
Chimenea						
Otros						
<b>BAÑO 1</b>						
Lavabo y armario						
Bañera/Ducha						
Inodoro						
Ventilador						
Piso						
Ventana(s)						
Otros						
<b>BAÑO 2</b>						
Lavabo y armario						
Bañera/Ducha						
Inodoro						
Ventilador						
Piso						
Ventana(s)						
Otros						
<b>BAÑO 3</b>						
Ventana(s)						
Lavabo y armario						
Bañera/Ducha						
Inodoro						
Ventilador						
Piso						
Ventana(s)						
Mosquitero(s)						
Otros						

<b>DORMITORIO 1</b>	<b>S</b>	<b>I</b>	<b>Inspección Inicial- Observaciones</b>	<b>S</b>	<b>I</b>	<b>Inspección Final- Observaciones</b>
Alfombra/Piso						
Paredes						
Roperos						
Ventana(s)						
Persiana(s)						
Mosquiteros						
Otros						
<b>DORMITORIO 2</b>						
Alfombra/Piso						
Paredes						
Roperos						
Ventana(s)						
Persiana(s)						
Mosquiteros						
Otros						
<b>DORMITORIO 3</b>						
Alfombra/Piso						
Paredes						
Roperos						
Ventana(s)						
Persiana(s)						
Mosquiteros						
Otros						
<b>SOTANO</b>						
Alfombra/Piso						
Paredes						
Roperos						
Ventana(s)						
Persiana(s)						
Mosquiteros						
Escalera/Pasamanos						
Bomba de drenaje						
Otros						

<b>EXTERIOR</b>	<b>S</b>	<b>I</b>	<b>Inspección Inicial- Observaciones</b>	<b>S</b>	<b>I</b>	<b>Inspección final- Observaciones</b>
Acera						
Camino de Entrada						
Escalera/Pasamanos						
Luces						
Portal						
Canaletas						
Pasto						
Arboles/Arbustos						
Cercas						
Garaje						
Galpón						
Cornizas						
Patio/Terraza						
Puerta corrediza (vidrio)						
Mosquiteros						
Otros						
<b>LAVADORA</b>						
<b>SECADORA</b>						
<b>INTERRUPTORES</b>						
<b>ENCHUFES</b>						
<b>PUERTAS</b>						
<b>CERRADURAS</b>						

**COMENTARIOS**

---

---

---

---

---

Inquilino	Inspección Inicial-Fecha	Propietario/Agente	Fecha
-----------	--------------------------	--------------------	-------

---

Inquilino	Inspección Inicial-Fecha	Propietario/Agente	Fecha
-----------	--------------------------	--------------------	-------

---

inquilino	Inspección Inicial-Fecha	Propietario/Agente	Fecha
-----------	--------------------------	--------------------	-------

---

Inquilino	Inspección Final-Fecha	Propietario/Agente	Fecha
-----------	------------------------	--------------------	-------

---

Inquilino	Inspección Final-Fecha	Propietario/Agente	Fecha
-----------	------------------------	--------------------	-------

---

Inquilino	Inspección Final-Fecha	Propietario/Agente	Fecha
-----------	------------------------	--------------------	-------



**Esperamos que este manual sea útil y le ayude a entender mejor, cual es la manera más apropiada de manejar las posibles deducciones del depósito de garantía. Si aún tiene preguntas, Investigadores de la Oficina de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos se encuentran disponibles para ayudarlo. Por favor no dude en comunicarse con nosotros llamando al 240-777-0311 (311 dentro del Condado de Montgomery).**