

## Alianza Comunitaria de Inquilinos/as – Educación de Inquilinos/as

La información es para fines de información general, y no es un sustituto para la asesoría de un abogado/a

# HONORARIOS (ORS 90.302)



Este folleto no se aplica a los cobros de utilidad/servicio (ORS 90.315), que se describen en nuestros otros folletos.

Un honorario es un pago de un arrendatario al arrendador que **no es reembolsable**. Los propietarios/as también tienen que darle un recibo por el pago. Además, cualquier depósito que cobre un propietario/a debe ser reembolsable.

Un propietario/a **no puede cobrar una cuota por un gasto anticipado** al inicio del contrato de arrendamiento. Cualquier cobro debe ser descrito en el contrato escrito ORS 90.302(1) y debe ser informado por escrito antes de que un

arrendador pueda entrar en un contrato de alquiler o aceptar dinero para un depósito de reserva o depósito de seguridad.

**¡No hay nuevas tarifas!** Si usted está en un contrato de arrendamiento a plazo fijo (como 6 meses o un año), un propietario/a no puede agregar nuevos cargos durante el plazo del contrato de arrendamiento. En un contrato de mes a mes un propietario/a puede añadir nuevas tarifas con una notificación por escrito de un mes (asumiendo que siguen el resto de la ley acerca de las tarifas).

---

### **Honorarios permitidos en los Contratos de Alquiler a partir del 1 de enero 2010.**

Pago por incumplimiento de contrato permitido, pero limitada a 1.5 veces la renta mensual.

Cargo por pago tarde de renta permitido.

Cargo por cheque NSF permitido (puede ser de hasta \$100 o 3 veces la cantidad del cheque o el que sea mayor, más gastos bancarios ORS 30.701(5))

Cargo por alterar la alarma de humo o por removerlo.

Cargo por violación del contrato. Véase más abajo para obtener más información

**Cargo por limpieza no está permitido.** Propietario/a aún puede cobrar si el inquilino/a desaloja sin limpiar

**Gasto administrativo no está permitido.**

**Cargo para mudarse/desalojar no está permitido.**

**Mascotas no permitidas (aunque depósito adicional por mascota está permitido).**

---

**Para inquilinos/as en Sección 42 solamente:** Si usted vive en viviendas de crédito de bajos ingresos (Sección 42), los propietarios/as no pueden cobrar una tarifa de limpieza para limpiar el apartamento después de mudarse, incluso si se comenzó un contrato de alquiler antes del 1 de enero, 2010.

**Honorarios por violación del contrato:** se permiten cuando un inquilino/a no cumple con una regla escrita. Un cargo por incumplimiento sólo se puede dar cuando el inquilino/a comete una de las siguientes violaciones:

- ★ Fuma en una unidad para no fumadores, área común, o edificio (nuevo en 2014 )
- ★ Mantiene una mascota en la unidad cuando esté prohibido por el contrato (nuevo en 2014 )
- ★ Retraso en el pago de un cargo de servicio público o servicio que el inquilino/a debe al arrendador, o
- ★ falla en limpiar desechos de mascota en la propiedad, o
- ★ falla en limpiar la basura (desechos), u otros residuos de los establecimientos , o
- ★ violar una regla de estacionamiento o utilizar mal vehículos en las instalaciones. (ORS 90.302(2) (f)).

### **Las restricciones a la forma en que un propietario/a puede cobrar una cuota de incumplimiento**

La ley en torno a los cargos cambió el 1 de enero de 2014, con las siguientes restricciones adicionales en las tasas de incumplimiento:

- ★ El propietario/a debe primero dar una advertencia por escrito de la violación de incumplimiento antes de dar la multa. La advertencia debe indicar la violación y cuál será la cuota si el inquilino/a continúa violando el contrato de arrendamiento.
- ★ Si el inquilino/a comete la misma violación de nuevo dentro de un año, el arrendador puede cobrar una cuota de \$ 50.00
- ★ Para la tercera y todas las violaciones siguientes dentro de un año, el arrendador puede cobrar \$ 50.00 más 5 % del pago de la renta mensual.
- ★ El propietario/a puede terminar el arrendamiento por algunas violaciones, pero no puede terminar el contrato y dar una multa por esa misma violación.
- ★ El propietario/a no puede quitar un cargo del pago de renta. Un inquilino/a que no paga una cuota de incumplimiento no puede ser desalojado en una “falta de pago de renta”. Un propietario/a no puede quitar un cargo de retraso o cuota de incumplimiento del pago de renta y reclamar que el inquilino/a aún le debe el alquiler. Un cheque de la renta se destina a pagar el alquiler.
- ★ Un propietario/a debe dar una multa en un plazo de 30 días. Un propietario/a no puede pretender que el inquilino/a le debe una cuota de más de un mes a menos que él/ella proporcione documentación que el inquilino/a fue notificado y se le dio el cargo en un plazo de un mes desde la violación.

**Cobro de aplicación (ORS 90.295):** Un arrendador puede cobrar una cuota para investigar los antecedentes de un inquilino/a solicitante, solo si el propietario/a le da un aviso por escrito de (1) la cantidad del alquiler y depósitos que el propietario/a requiere en

el contrato de alquiler y (2) la información sobre los criterios de selección del arrendador y el proceso de selección. Vea nuestro folleto “Vivienda denegada” para obtener más información sobre los cargos y los procesos de selección.

★ ¿Qué es la investigación de antecedentes? La investigación de antecedentes incluye pero no se limita a verificar las referencias y la obtención de un informe de crédito o un informe del inquilino/a

★ ¿Puedo obtener un recibo por el pago de la investigación de mis antecedentes? Sí. El propietario/a debe proporcionar al solicitante un recibo por cualquier cargo de investigación.

★ ¿Cuánto puede cobrar el propietario/a por una cuota de investigación? La cantidad de cualquier cobro de investigación al solicitante no puede ser mayor que el costo que el dueño va a gastar para hacer la investigación. Los costos reales pueden incluir el costo de utilizar una compañía de investigación de inquilinos/as o de una agencia de informes de crédito, y pueden incluir el valor razonable de cualquier tiempo pasado por el arrendador o agentes del arrendador en la obtención de otro modo información sobre los solicitantes. En cualquier caso, el cargo de investigación al solicitante no podrá ser superior al cobro por las compañías que investigan al inquilino/a o agencias de informes de crédito al consumidor.

★ ¿Puedo recuperar el cobro de investigación? En la mayoría de los casos, el propietario/a puede mantener el pago de evaluación, incluso si el propietario/a no entra en un contrato con el inquilino/a. El propietario/a tiene que reembolsar el cargo al solicitante en un plazo razonable si el propietario/a ocupa el apartamento antes de investigar al solicitante o si por cualquier otra razón que el propietario/a no haga la investigación del solicitante.

★ ¿Qué pasa si el propietario/a no cumple con la ley? Si el propietario/a no cumple con la ley sobre derechos de exhibición ni lo hace, en un plazo razonable, aceptar la solicitud del demandante de un contrato de alquiler, el solicitante podrá recuperar del arrendador el doble de la cantidad de los cargos **por la investigación de su record**, más \$ 100 **(aumento a \$ 150 el 1o de enero de 2012)**. El inquilino/a también tiene derecho a estos daños si el propietario/a no realiza un examen por cualquier motivo y no reembolsa el dinero dentro de un plazo razonable.

**Alquiler, cargos por demóra (ORS 90.260):** Existe un cargo tarde al alquiler se puede aplicar: cualquiera de las tres formas. Mire su contrato de alquiler para ver cómo su propietario/a está cobrando cargos por pagos atrasados . Independientemente de lo que el propietario/a decida cobrar, una tarifa de alquiler de retraso, el importe de la cuota debe indicarse explícitamente en el contrato de arrendamiento.

1. Por período de alquiler por pago atrasado: una cantidad fija razonable aplicada al tiempo por el mes del alquiler atrasado. ( “Razonable “ significa típico para el mercado de alquiler ). El importe de la cuota debe indicarse explícitamente en el contrato de arrendamiento.

2. Cargo por demora por día: una tarifa diaria que no puede ser más de un 6% de la tarifa del pago mensual razonable tasa se describe en el apartado 1 anterior. El importe de la cuota debe indicarse explícitamente en el contrato de arrendamiento.

3. Un cargo periodo de cinco días: una tarifa que es el 5 % de la renta, una vez por cada período de cinco días que el alquiler esté tarde. El importe de la cuota debe indicarse explícitamente en el contrato de arrendamiento.

**Tasas de ruptura de arrendamiento:** los contratos de arrendamiento firmados en/o antes del 1 de enero del 2010, una multa de quiebre de arrendamiento se puede cargar en los arrendamientos de duración determinada **si estuviese escrita en el contrato de arrendamiento**, pero se limita a 1 ½ veces el alquiler mensual indicado. Si se evalúa una multa de quiebre de arrendamiento, el propietario/a no puede recuperar, además, cualquier renta no pagada o recuperar los daños relacionados con el costo del alquiler de la unidad de vivienda a un nuevo inquilino/a ORS 90.302 (2). Si no hay una cuota de frenado de arrendamiento en el contrato de arrendamiento por escrito, el inquilino/a puede ser responsable por el resto del contrato de arrendamiento.

**Propietario/a debe proporcionar al solicitante una lista por escrito de todos los depósitos, tasas y alquiler que se cargan antes de arrendador entre en nuevo acuerdo de arrendamiento por escrito con un solicitante o acepte el pago de un solicitante.** El propietario/a y el solicitante podrán acordar modificar la lista por escrito antes de firmar el contrato de alquiler.

Para la lista para ser incorporado en el contrato de alquiler por escrito, debe describir todas las tasas que el propietario/a puede cobrar (ORS 90.220 (4)).

Un propietario/a debe proporcionar un recibo de cualquier depósito de seguridad pagado por el inquilino/a ORS 90.300 (2).

Recuerde, una cuota es un pago de un inquilino/a a un propietario/a que no es reembolsable.

**Los propietario/as también tienen que darle un recibo por la cuota.**