

### 「Depòsito」 y 「Restauraciòn」

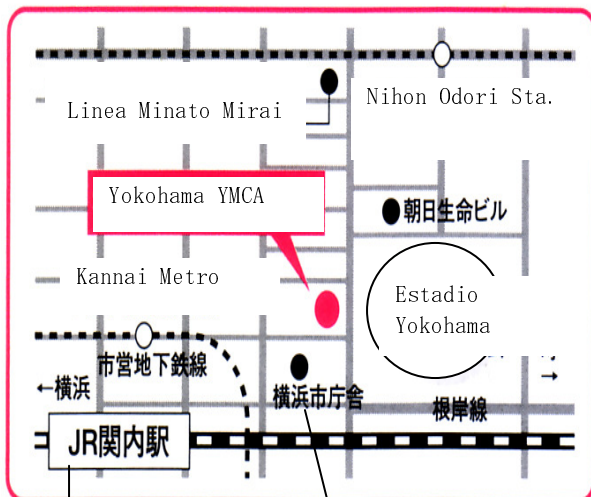
Hay una serie de procedimientos y compromisos a seguir desde que alquila hasta que abandona una vivienda.

Este folleto se centra en el 「Depòsito de garantìa」 y 「Restauraciòn」 y recoge:

- Conceptos sobre depòsito y restauraciòn
- Procedimientos para el depòsito y la restauraciòn
- Descripciòn principal del uso de la habitaciòn y cuidados que debe tener cuando se instala y cuando desocupe o se mude

### Sobre el Centro de Apoyo de Vivienda al Extranjero de Kanagawa (NPO)

El Centro de Apoyo de Vivienda al Extranjero de Kanagawa, brinda ayuda a personas que buscan una casa y cuya lengua materna no es el japonès. Tambièn ofrece asesoramiento para disminuir problemas relacionados con el hogar.



JR Kanai Sta.      Municipalidad de Yokohama

Frente al Estadio Yokohama

A 5 minutos a pie de la Kannai Sta. ,JR / Yokohama Metro

A 5 minutos a pie de la Nihon Odori Sta. , Linea Minato Mirai

Cooperaciòn sin fines de lucro  
Centro de Apoyo de Vivienda al  
Extranjero de Kanagawa

Yokohama YMCA 2do. Piso.  
1-7, Tokiwa-cho, Naka-ku,  
Yokohama-shi

TEL 045-228-1752

FAX 045-228-1768

e-mail : [sumai.sc@sumasen.com](mailto:sumai.sc@sumasen.com)

<http://www.sumasen.com/>

Ediciòn Febrero, 2013

Este folleto, por encargo de la prefectura de Kanagawa lo confeccionò la Organizaciòn sin fines de lucro Centro de apoyo de vivienda al extranjero de Kanagawa.

Divisiòn Internacional, Departamento de Asuntos Comunitarios y Culturales,

Burò de Asuntos Comunitarios, Prefectura de Kanagawa

Nihon Odori 1, Naka-ku, Yokohama-shi

TEL 045-210-1111 Anexo 3748

FAX 045-212-2753

# 1 Procedimiento a saber desde que alquila una habitación hasta que se mude de ella

A Al alquilar una habitación hacer un contrato

B Dejar un depósito de garantía a la tienda de bienes raíces o al propietario

Lo que la tienda de bienes raíces o el propietario y usted deben hacer juntos

C Verificar la vivienda al momento de instalarse  
(Ver junto con la tienda de bienes raíces o propietario si hay partes dañadas o sucias)

Que debe hacer

D Vivir en la habitación alquilada

E Aviso anticipado de salida  
(Avisar a la tienda de bienes raíces o al propietario cuando vaya a desocupar la vivienda)

F Cuando desocupe la habitación (Sacar sus pertenencias)

G Hacer la restauración  
(devolver la habitación en el mismo estado que la alquiló)

Lo que la tienda de bienes raíces o el propietario y usted deben hacer juntos

H Verificación al desocupar la propiedad  
(Ver junto con la tienda de bienes raíces o propietario si hay partes dañadas o sucias)

I Una empresa profesional se encarga de la restauración  
(La habitación debe volver al mismo estado que a la hora del alquiler)

J Cálculo del monto de la restauración por la empresa especializada

K Liquidación del depósito (La empresa profesional hace la restauración, si sobra dinero pedir la devolución / si falta dinero pagar la diferencia)

## 2 Vocabulario importante

### (1) Depòsito de garantìa (Shikikin)

Dinero que se deja en calidad de garantìa a la tienda de bienes raices o propietario al hacer un contrato. Es el monto de varios meses de alquiler (varia de acuerdo al contrato). Ese dinero serà usado cuando desocupe la vivienda, en los servicios de reparaciòn (arreglar daños), limpieza (limpiar la suciedad), y cuando no cumpliò con los pagos de arrendamiento.

### (2) Liquidaciòn del depòsito (Shikikin no seisan)

Al desocupar la vivienda, se calculan los gastos de reparaciòn, limpieza y pagos de alquiler que dejò de hacer.

Si el monto que se dejò en garantìa (depòsito) es mayor, el resto es devuelto.

Si el monto de la garantìa es menor, se deberà hacer el pago adicional.

### (3) Restauraciòn (Genjou kaifuku)

「Restauraciòn」 significa, devolver la vivienda en el mismo estado al momento del alquiler.

Usted puede limpiar la suciedad de la habitaciòn, resanar daños y dejar el ambiente limpio de enseres, bultos o equipaje.

Si usted mismo hace la restauraciòn la devoluciòn de su depòsito serà mayor.

### (4) Verificaciòn de la propiedad (Bukken kakunin)

Verificar que parte de la habitaciòn (propiedad) necesita restauraciòn.

Verificar la suciedad y daños que habian a la hora de instalarse.

Despuès, cuando desocupe la habitaciòn (luego de haber retirado todos los objetos y equipaje) ver la suciedad y daños que hay.

Es importante hacer la comprobaciòn junto con la tienda de bienes raices o el propietario.

### (5) Aviso anticipado de salida (Taikyo yokoku)

Antes de desopular la habitaciòn (mudarse) avisar a la tienda de bienes raices o al propietario, el dìa que dejarà la habitaciòn.

En el contrato se especifica con cuàntos meses de anticipaciòn debe avisar.

Cuando informe a la tienda de bienes raices o propietario el dìa que desocuparà la habitaciòn, no olvidar fijar una fecha para hacer la verificaciòn de la propiedad.

### 3 Conocimiento importante

Arrendador, aquí se escribe el nombre de 「la tienda de bienes raíces o propietario」  
Inquilino (persona que vive y paga el alquiler) aquí se escribe el nombre de 「usted」

#### A Al alquilar una habitación, hacer un contrato

- En el contrato se escribe el compromiso de alquiler.
- Estàn escritas varias promesas importantes. Leer bien el contenido.

#### B Dejar un depósito de garantía a la tienda de bienes raíces ò al propietario

#### C Verificar la vivienda al momento de instalarse (ver junto con la tienda de bienes raíces ò propietario si hay partes dañadas o sucias)

- 「usted」 y 「la tienda de bienes raíces o propietario」 juntos, deben verificar si la habitación tiene partes dañadas o con suciedad.
- Tomar fotos con fecha de la habitación.  
Después se pueden comparar y usarlos para prevenir problemas.

#### D Vivir en la habitación alquilada

- Si 「usted」 hace uso de la habitación de una manera normal(uso normal al transcurrir el tiempo)y la habitación se deteriora o ensucia, el dinero de la restauración lo paga 「el propietario」 .
- Si 「usted」 no hizo un uso normal de la habitación(uso al transcurrir el tiempo)y la habitación se daña y ensucia, los gastos de restauración los paga 「usted」 .
- Si en el contrato hubiera un acuerdo especial(promesa especial)la persona que asume el compromiso pagará los gastos.  
Leer bien el contenido del contrato.
- En Japòn hay mucha humedad, en particular, tenga cuidado con el agua y el moho.

- En Japòn, por ejemplo, 「usted」 deberá pagar si hace mal uso de lo siguiente.

<Piso (tatami / piso / alfombra, etc.)>

- Manchas y moho en la alfombra causadas por bebidas y comidas derramadas (limpiemos bien)
- Oxidación en el piso debajo del refrigerador(limpiemos bien)
- Daños causados durante la mudanza o al mover objetos (Tengamos cuidado al mover objetos)
- La lluvia y el agua, hacen que el piso cambie de color o se estropee (secar rápidamente la lluvia y el agua)

<Paredes, pared empapelada(wallpaper)techo, etc.>

- Suciedad de aceite y hollin en las paredes y techo de la cocina (limpiemos bien después de usar el aceite)
- Paredes que cambiaron de color e impregnadas de olor causados por el humo del cigarrillo
- Los agujeros que hizo 「usted」 en la pared con clavos o tornillos (No perforar agujeros)
- Los agujeros que hizo 「usted」 en el techo al poner la iluminación(luz)
- Paredes y puertas sucias con garabatos hechos por 「usted」
- Manchas y moho en la pared, debajo de las ventanas y piso causadas por la condensación que 「usted」 no limpiò.

Quando haya condensación en las ventanas y paredes(mojados de humedad)avisar a 「la tienda de bienes raíces o propietario」

Al usar la calefacción, después de usar el ofuro o ducha, abrir la ventana y ventilar.

Si no cambia la ventilación, las ventanas y paredes se pueden condensar. (Limpiemos la condensación)

- Pared y piso podridos con manchas y moho por que 「usted」 no limpiò el agua que saliò del acondicionador de aire (Cuando sale agua del acondicionador de aire de una habitación, avisemos a 「la tienda de bienes raíces o propietario」 y limpiemos el agua)
- Paredes rasguñadas , mal olientes etc. causadas por mascotas (preguntar a 「la tienda de bienes raíces o propietario」 si se puede criar mascotas. En el contrato se especifica si està permitido tener mascotas)

<Columnas, puertas, puertas corredizas, etc>

- Agujeros hechos por 「usted」 con clavos y tornillos en las columnas (No hacer agujeros)
- Los garabatos y daños que 「usted」 hizo
- Rasguños y mal olor que dejaron las mascotas en las columnas, etc.

< Equipo (instalación), llaves, jardín, etc. >

- Las manchas de aceite y hollín cerca a la cocina de gas y en el ventilador (Limpiemos correctamente)
- Cuando «usted» pierde la llave, rompe o daña la llave (se incluyen chapas y cerraduras dañadas)
- Cuando «usted» deja crecer la hierba del jardín. (Limpiemos el jardín. Quitemos la hierba)

E Aviso anticipado de salida

(Avisar a la tienda de bienes raíces o al propietario cuando vaya a desocupar la vivienda)

- «Usted» debe avisar con anticipación a la «tienda de bienes raíces o propietario» el día que va a desocupar la habitación.
- Para desocupar la habitación, avisar (con varios meses de anticipación) a la «tienda de bienes raíces o propietario». El plazo acordado (plazo para notificar la salida) está escrito en el contrato de alquiler.
- Si en caso «usted» da a la «tienda de bienes raíces o propietario» el aviso de salida de acuerdo al contrato en un plazo expirado, tendrá que pagar el dinero acordado en el contrato. Tenga mucho cuidado.

F Cuando desocupe la habitación (Sacar sus pertenencias)

- Cuando desocupe la habitación (cuando se muda) debemos respetar las maneras de comportamiento.
  - «Usted» sacará todo el equipaje que trajo
  - «Usted» no puede dejar en la habitación el equipaje que no necesite (basura y muebles)
  - Limpiar bien la habitación

G Usted hace la restauración

(devolver la habitación en el mismo estado que la alquiló)

- «Usted» debe sacar el equipaje de la habitación (muebles y basura) Limpiar bien la habitación. Arreglar las partes dañadas de la habitación.
- Si «usted» deja objetos en la habitación (muebles y basura) la «tienda de bienes raíces o propietario» pagará por botar la basura.
- Si «usted» no hace correctamente la limpieza de la habitación durante el tiempo alquilado, ni después de desocuparlo, una empresa especializada en limpieza lo hará (house cleaning)

- Si «usted» no arregla las partes dañadas / o no puede arreglarlas, una compañía de reforma especializada arreglará los daños
- Si una empresa especializada bota la basura, hace la limpieza, arregla los daños, el dinero para pagar los gastos será tomado del depósito de garantía que «usted» dejó a la «tienda de bienes raíces o propietario» .  
Si el dinero del depósito no cubre los gastos «usted» pagará el resto a la «tienda de bienes raíces o propietario» .

#### H Verificación al desocupar la propiedad

(Ver junto con la tienda de bienes raíces o propietario si hay partes dañadas o sucias)

- «Usted» después de hacer la limpieza de la habitación (después de hacer la restauración) verificar junto con «la tienda de bienes raíces o propietario» la suciedad y daños que haya en la habitación.
- Si hace una vida normal, los gastos para arreglar los daños del deterioro de la habitación los pagará «el propietario» .  
Si no es así, las partes sucias y dañadas las pagará «usted» .
- Cuando en el contrato hay un «acuerdo especial (promesa especial)» sobre el dinero, hará el pago la persona que asume ese compromiso.  
Es posible que. («usted» haga el pago)
- Para poder calcular quién y cuánto se pagará, es importante que «usted» y «la tienda de bienes raíces o propietario» vean la habitación juntos.
- Si en caso, no puede ir a ver la vivienda, «usted» deje por escrito en qué estado estaba la habitación tal y como la vió.  
Luego, tome foto con fecha de la habitación.

#### I Una empresa profesional encarga de la restauración

(La habitación debe volver al mismo estado que a la hora del alquiler)

- Si «usted» no hizo la restauración / o no pudo hacerla, una empresa especializada hará la restauración correspondiente.

#### J Cálculo del monto de la restauración por la empresa especializada

- Calcular el dinero que se necesita para devolver la habitación en el mismo estado que a la hora que se alquiló, y el dinero para botar los objetos que «usted» dejó.
- La «tienda de bienes raíces o propietario» hace los cálculos de los gastos por el servicio de la compañía especializada en limpieza, empresa de reforma, empresa encargada de la basura.

## K Liquidación del depósito

(La empresa profesional hace la restauración, si sobra dinero pedir la devolución / si falta dinero pagar la diferencia)

- Después que «usted» desocupa la habitación la «tienda de bienes raíces o propietario» le devuelve a «usted» el depósito que dejó como garantía.  
Sin embargo, el dinero para la restauración (el dinero que se utiliza para poner la habitación en el mismo estado que a la hora de ocuparlo y, los gastos para botar el equipaje que dejó «usted» en la habitación) será pagado con el depósito de garantía.
- Con el dinero del depósito de garantía, se hace el cálculo para pagar los gastos de restauración y el dinero que se le va a devolver a «usted» .
- Para pagar los gastos de restauración se usará el dinero necesario del depósito que dejó en garantía, sino cubre el monto, «usted» deberá pagar a «la tienda de bienes raíces o propietario» la diferencia.

### ¡ Si no está satisfecho o convencido, hablemos !

- La suma de dinero que «usted» pagará por la restauración, se sabrá después que «usted» desocupe la habitación y después que la compañía especializada en limpieza o compañía de reforma lleguen y hagan los cálculos correspondientes.
- La proforma o presupuesto de la «tienda de bienes raíces o propietario»  
Recibamos un informe de(que lugares de la habitación están sucias o dañadas).
- Verificar si los contenidos son iguales «C Verificar la vivienda al momento de instalarse» y «H Verificación al desocupar la propiedad»  
leer cuidadosamente el presupuesto.
- Si por algún motivo el contenido del presupuesto no le satisface hacerle saber a «la tienda de bienes raíces o propietario» .  
Entonces , podrá tener una buena explicación del contenido de la proforma.
- La suciedad normal (por el paso del tiempo, al hacer uso de manera natural)es pagado por «el propietario» .  
Si no es así, «usted» paga los gastos.