

# TENANTS & NEIGHBORS

¿QUÉ DEBO HACER SI ME DAN

## UN AUMENTO POR MEJORAMIENTO DE UN APARTAMENTO INDIVIDUAL?

---

### ¿Qué es un mejoramiento de apartamento individual?

Un propietario tiene derecho a cobrar, tanto a actuales como a nuevos inquilinos, más renta mensual si el propietario quiere renovar el apartamento. La cantidad de este aumento mensual es igual a  $1/60_{vo}$  veces el costo del mejoramiento en edificios con 35 o más apartamentos. En edificios con menos de 35 apartamentos, el aumento es  $1/40$  del costo del proyecto. Estos aumentos se llaman "mejoramientos de apartamentos individuales."

Los mejoramientos son tales como una nueva ducha o nuevo equipo de cocina. El mantenimiento básico, como la pintura y yeso, no cuenta como un mejoramiento.



### ¿Cómo se calcula el alquiler de un nuevo inquilino?

Un propietario tiene derecho a añadir  $1/60$  del costo de los mejoramientos, en edificios de 35 o más apartamentos, a lo que el nuevo inquilino tenga que pagar de renta mensual.

Por ejemplo, si la renta de un nuevo inquilino normalmente es \$900 y el dueño dice que gastó \$ 24,000 en mejoramientos, la nueva renta será \$1,300 desde que  $\$ 20,000 \times 1 / 60 = \$ 400$  y entonces  $\$ 400 + \$ 900 = \$ 1,300$

### ¿Cómo obtiene permiso un propietario para un aumento por mejoramientos a un apartamento individual?

Los propietarios no tienen que pedir permiso para hacer mejoramientos si el apartamento está vacante. La agencia estatal de vivienda, la División de Vivienda y Renovación de la Comunidad (DHCR), solo investiga si los inquilinos se quejan. Los estudios sugieren que algunas veces los propietarios afirman que gastan más en los mejoramientos de lo que realmente hicieron porque creen que no será notado. Por eso es importante que los inquilinos sepan sus derechos.

Si el apartamento no está vacante, el propietario tiene que solicitar la firma del inquilino actual en un documento. Sin la firma del inquilino, el propietario no puede aumentar el alquiler.

### ¿Qué puedo hacer para asegurarme que estoy pagando la cantidad correcta de alquiler?

Si se mudó a su apartamento en los últimos cuatro años, llame a DHCR para solicitar su historia de alquiler y la forma de precios excesivos (la información de contacto esta más abajo).

Si todavía no lo ha hecho, lea cuidadosamente su contrato de arrendamiento original. Busque la información sobre la renta del inquilino anterior y sobre los aumentos de alquiler. Esté atento cuando se mencione "alquiler preferencial" o el dinero gastado en las reparaciones. Llame a Inquilinos y Vecinos u otro grupo de inquilinos para aclarar cualquier cosa que no entienda.

Si cree que el propietario aumentó el alquiler más de lo que se permite, presente una queja ante DHCR de precio excesivo. Cuando un inquilino hace un reclamo de precio excesivo, los tribunales y/o DHCR puede mirar hacia atrás no más allá de cuatro años para determinar la renta.

### **¿Cómo hago para solicitar que tengo un alquiler excesivo?**

En primer lugar, reúna sus facturas antiguas de alquiler, cheques cancelados, contratos de arrendamiento y cualquier correspondencia con el propietario o DHCR relacionada con el alquiler. Esto hará el proceso más fácil.

Antes de comenzar a llenar el formulario de DHCR, lea las instrucciones con mucho cuidado. El formulario puede ser enviado de vuelta sino esta lleno correctamente. Pida ayuda a los Inquilinos y Vecinos u otros grupos de inquilinos si lo necesita. Guarde copias de todo lo que presente o mande.

Comparta información sobre precios excesivos con sus vecinos. Si su propietario le cobro precios excesivos, él o ella esta probablemente cobrandole precios excesivos a otros y DHCR es más probable que preste atención si varios inquilinos presentan denuncias.

Tenga en cuenta que DHCR puede tomar meses para determinar un alquiler excesivo, pero si la agencia lo encuentra a su favor usted recibirá su dinero de vuelta.

---

### **Llame a DHCR (División de Vivienda y Renovación de la Comunidad)**

**Línea de ayuda principal:** 1-866-ASK-DHCR

**Información general de renta:** 718-739-6400 / [RentInfo@nysdhcr.gov](mailto:RentInfo@nysdhcr.gov) / [www.dhcr.state.ny.us](http://www.dhcr.state.ny.us)

**Oficina en el Bronx:** One Fordham Plaza, 2<sup>nd</sup> Fl., Bronx, NY 10458 Tel: 718-563-5678

**Oficina en Brooklyn:** 55 Hanson Pl., Rm. 702, Brooklyn, NY 11217 Tel: 718-722-4778

**Oficina en alto Manhattan:** (Norte de 110<sup>th</sup>): 163 West 125<sup>th</sup> Street, 5<sup>th</sup> Floor, New York, NY 10027 Tel: 212-961-8930

**Oficina en bajo Manhattan:** (Sur de 110<sup>th</sup>): 25 Beaver Street, 5<sup>th</sup> Floor, New York, NY 10004 Tel: 212-480-6238

**Oficina en Queens:** Gertz Plaza, 92-31 Union Hall St., Jamaica, NY 11433 Tel: 718-739-6400

---

### **¡Tome Acción! ¡Organícese para Viviendas Asequibles!**

Inquilinos en todo el estado luchan por sus derechos. Contacte a Inquilinos y Vecinos para informarse como puede ayudar.

Para ver quien es su representante de distrito vaya a

<http://nymap.elections.state.ny.us/nysboe/> o [www.tandn.org](http://www.tandn.org).

