

TENANTS & NEIGHBORS

¿QUÉ DEBO HACER SI OBTENGO UN AUMENTO POR UNA MEJORA PRINCIPAL?

¿Qué es una Mejora Principal (MCI)?

El MCI es una mejora o una renovación, como un nuevo techo o una nueva caldera, que mejora la condición general de un edificio. MCI es diferente a las reparaciones, que sólo mantienen el funcionamiento adecuado del edificio.

El costo de MCIS se puede pasar a los inquilinos regulados a través de un aumento del alquiler. Este aumento del alquiler es permanente.

¿Cómo funciona el aumento del alquiler de MCI?

El monto en dólares gastado por el propietario en el MCI es dividido por el número total de habitaciones del edificio, entonces este número se divide por 84. Su aumento mensual de alquiler es esta cantidad multiplicada por el número de habitaciones en su apartamento. Esto permite que el propietario recupere la cantidad que él o ella gastó en el pasado MCI en 84 meses (7 años).

Por ejemplo, si el propietario gasta \$ 200,000 en un MCI y hay 200 habitaciones en su edificio, entonces el cargo de MCI será de \$12 por habitación por mes. Si tiene tres habitaciones en su apartamento, el aumento del alquiler será de \$36.

En apartamentos de alquiler estabilizado en la ciudad de Nueva York, los dueños pueden aumentar el alquiler hasta un 6% por año. En apartamentos de alquiler controlado los propietarios pueden aumentar el alquiler hasta un 15% por año.

Por ejemplo, si su renta mensual estabilizada es de \$600, entonces usted paga \$7,200 en alquiler por un año. Como 6% de \$7,200 es \$432, su propietario no puede cobrarle más de \$432 en un año por un MCI.

¿Cómo un dueño obtiene permiso para el aumento de alquiler de MCI?

1. El propietario presenta una solicitud de aumento de alquiler MCI con la agencia estatal de vivienda, la División de Vivienda y Renovación de la Comunidad (DHCR)
2. DHCR notifica a los inquilinos y les da 30 días para responder y explicar por qué el nuevo incremento del alquiler no debe ser concedido. Los inquilinos pueden solicitar una ampliación del plazo para responder en 60 días.
3. DHCR examina la solicitud junto con las respuestas de los inquilinos y hace una determinación. El dueño puede recibir un aumento de alquiler por el importe total solicitado, una cantidad parcial, o la partición puede ser negada.

Todo el proceso puede tomar meses e incluso años. Asegúrese de guardar todo lo que reciba en el correo de DHCR, el dueño y además prestar atención a los plazos.

¿Cómo puedo impugnar un aumento de alquiler de MCI?

Tan pronto como reciba la notificación de su dueño por la aplicación de MCI, póngase en contacto con DHCR y pida ver una copia de la solicitud del dueño sobre MCI. Puede que se le envíe por una comisión o puede ir a la oficina DHCR para verla de forma gratuita. La aplicación incluye las facturas a su propietario y las copias de cheques cancelados de los pagos a los proveedores de su propietario.

Aquí está una lista de cosas para tomar en cuenta:

- Información falsa en la solicitud del propietario de MCI
- El equipo instalado, como un ascensor que no funciona, o trabajo no terminado
- El trabajo fue realizado por miembros de la familia del dueño o por una empresa en la que el dueño tiene un interés financiero.
- La instalación no beneficia a todos los inquilinos del edificio.
- El trabajo se hizo más de dos años antes a la solicitud del propietario
- El trabajo incluyó reparaciones de rutina o mejoras cosméticas que no están directamente relacionadas con el MCI.
- El propietario sustituyó el equipo antes de que su "función útil" hubiera terminado (infórmese con DHCR para obtener información acerca de la "función útil" de las instalaciones)
- El propietario afirma que el costo de MCI es significativamente más de lo que debería costar según los estándares de la industria, y/o infla el costo del permiso
- El dueño de su edificio hace cargos por el trabajo realizado en otro edificio.
- El dueño hace el trabajo sin el debido permiso



Organice una reunión de inquilinos para coordinar las respuestas - la acción colectiva es siempre más fuerte que la acción individual! Las respuestas deben centrarse en cuestión del MCI, más que en su historial de problemas con el dueño.

Usted tiene sólo 30 días para revisar esta información y responder, entonces solicite una ampliación del plazo si fuera necesario!

Mi arrendador recién aplicó para un MCI, pero hay malas condiciones en mi edificio – ¿Qué debo hacer?

Llame al 311 y pida a la ciudad para envíe un inspector para documentar la violación. También puede quejarse con el dueño por escrito y guardar una copia de su carta. Si el propietario no corrige el problema en los siguientes 10 días después que envió su carta, llene una queja de reducción del servicio con DHCR.

Si DHCR determina que su propietario no ofrece requeridos servicios de mantenimiento, las tarifas de MCI no se añadirán en su alquiler hasta que los otros servicios se provean.

¿Qué pasa si tengo la Excepción de Aumento de Alquiler por Tercera Edad (SCRIE) o Excepción de aumento de alquiler por Discapacidad (DRIE)?

Si su renta está congelada debido a SCRIE o DRIE, usted no tendrá que pagar la porción de un incremento de MCI que aumente su renta más de 1/3 del total de su renta disponible. Sin embargo, puede ser obligado a pagar un complemento de su depósito de seguridad resultando de la adaptación de MCI.

¿Puedo parar un MCI después que sea aprobado?

Si usted responde a la solicitud original, usted puede presentar una Petición de Revisión Administrativa (PAR) dentro de 35 días de la fecha de emisión de la orden de MCI. Usted debe utilizar los mismos argumentos que utilizó en su respuesta y explicar cómo DHCR ha malinterpretado o ignorado sus argumentos. También puede presentar la nueva información que usted no pudo obtener durante el primer período de respuesta.

Si el PAR es rechazado, su última opción es presentar un procedimiento de artículo 78, pidiendo a la corte de revocar la decisión de DHCR. Llame a los inquilinos y vecinos para obtener una lista de buenos abogados de inquilinos.

Llama 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 / www.dhcr.state.ny.us

Oficina en el Bronx: One Fordham Plaza, 2nd 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 el alto Manhattan: (Norte de 110th): 163 West 125th Street, 5th Floor, New York, NY 10027 Tel: 212-961-8930

Oficina en el bajo Manhattan: (Sur de 110th): 25 Beaver Street, 5th 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 Tenants & Neighbors 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.

¡Para mas información, llame a Tenants & Neighbors!

www.tandn.org