

TENANTS & NEIGHBORS

LO QUE TODO INQUILINO DEBE SABER SOBRE REGULACION DE RENTA

¿Qué es la regulación de renta?

La regulación de renta es un sistema de leyes que limita el aumento de renta y les concede derechos a los inquilinos. Los funcionarios elegidos crearon la regulación de renta debido a que los caseros se estaban aprovechando de la alta competencia que existe por apartamentos, cobrando rentas muy altas.

Los derechos de los inquilinos regulados incluyen:

- El derecho a una renovación de arrendamiento y protección contra cualquier desalojo sin base.
- El derecho a saber su renta legal y a obtener el historial completo de renta de su apartamento de la agencia de vivienda del estado, la Division of Housing and Community Renewal (División de Vivienda y Renovación de Comunidad ó DHCR por sus siglas en inglés).
- El derecho de quejarse a DHCR si piensa que se le está cobrando de más o que sus derechos se están violando.
- El derecho a pasar el arrendamiento de su apartamento a un familiar si ese familiar ha estado viviendo con usted por dos años (un año si usted es un adulto mayor o tiene alguna incapacidad).

¿Cómo sé si me apartamento es de renta regulada?

Hay dos tipos de regulación de renta: estabilización de renta y control de renta.

- 1) Si usted paga una renta menos de \$2,500 mensual y vive en un edificio con 6 o más apartamentos construido antes del 1974, probablemente su renta es estabilizada. Cerca de 1 millón de inquilinos en la ciudad de Nueva York tienen renta estabilizada. Si éste es su caso, debe tener un contrato de arrendamiento actual que le indique que su tipo de renta está estabilizada.

Nota: Puede tener renta regulada en apartamentos que se rentan por más de \$2,500 si su casero recibe un crédito tributario 421a o un crédito tributario J-51. Su renta estará regulada durante el tiempo en que su casero reciba este beneficio. Además, si ha estado viviendo en su apartamento por algún tiempo, la renta puede aumentarse a más de los \$2,500 y aún estará regulada.

- 2) Si ha estado viviendo en su apartamento desde antes del 1971 y su edificio se construyó antes del 1947, probablemente su renta está controlada. Cerca de 40,000 inquilinos en la ciudad de Nueva York tienen renta controlada. Los inquilinos de renta controlada no tienen contratos de arrendamiento pero reciben órdenes especiales de la DHCR cuando sus caseros solicitan aumentar sus rentas.

Llame a la DHCR si tiene preguntas sobre el estado de su apartamento.

¿Cómo se calculan los incrementos en apartamentos de renta estabilizada?

Antes de mudarse a su apartamento estabilizado, su casero probablemente hizo muchos cálculos para llegar a su renta.

Para determinar la renta mensual para un nuevo inquilino, se les permite a los caseros aumentar la renta mensual por 20% de lo pagaba el inquilino anterior y añadir 1/60 del costo de los mejoramientos realizados mientras el apartamento estuvo vacante, en edificios con más que 35 apartamentos. En edificios con menos que 35 apartamentos, se les permite añadir 1/40 del costo de los mejoramientos. También obtienen un bono si el inquilino anterior vivió en el apartamento por más de 8 años.

Si ha vivido en su apartamento por menos de cuatro años, llame a la DHCR para saber lo que pagaba el inquilino anterior de su apartamento. Presente una queja de precio excesivo si piensa que su renta fue aumentada ilegalmente (en caso de ser así, puede conseguir que le regresen su dinero).

Una vez que firme su contrato de arrendamiento, se le permite al casero aumentar la renta sólo en dos eventualidades:

- Cuando renueve su contrato, el casero puede aumentar la renta en acuerdo con la cantidad establecida anualmente por el Rent Guidelines Board (Consejo de Directrices de Renta o RGB). Los miembros del RGB son nombrados por el Alcalde; su trabajo es

decidir cuánto pueden aumentar la renta los caseros de apartamentos estabilizados cuando los inquilinos renuevan sus contratos de arrendamiento.

- Si su casero recibe el permiso del DHCR para cargar un aumento de renta de Major Capital Improvement (Mejoramiento de Mayor Capital o MCI), puede aumentar su renta antes que se tenga que renovar su contrato de arrendamiento. Éste es un aumento permanente de renta que se le cobra a los inquilinos en edificios donde los caseros han hecho una renovación sustancial que benefició a todo el edificio.



¿Cómo se calculan los incrementos en apartamentos de renta controlada?

Los incrementos para los inquilinos de renta controlada siguen el sistema de “maximum base rent” (máxima base de renta o MBR). Se establece una máxima base de renta para cada apartamento y se ajusta cada dos años para reflejar los cambios en los costos de operación del casero. Los caseros tienen derecho a aumentar las rentas hasta un 7.5% cada año hasta que alcancen el MBR pero los inquilinos pueden parar los aumentos en la renta si no están recibiendo los servicios esenciales al presentar su queja ante la DHCR.

¿Tiene mi casero que renovar el contrato de arrendamiento para mi apartamento estabilizado?

Los caseros deben ofrecer la renovación al contrato de arrendamiento de tres a cinco meses antes de la expiración de su contrato. Si usted no recibe la renovación de su contrato en ese periodo, envíe una carta certificada al casero solicitándola. Si usted no recibe su contrato de arrendamiento en poco tiempo después de esta acción, presente una denuncia ante la DHCR.

¿Cómo se sacan los apartamentos de la regulación de renta?

Cuando un inquilino estabilizado se muda de su apartamento y la renta puede aumentarse a \$2,500, el apartamento se saca de la regulación. Entonces el casero puede rentar este apartamento por cualquier cantidad que desee. El nuevo inquilino no tendrá el derecho de

renovar el contrato de arrendamiento ni tendrá protección contra aumentos futuros en la renta. A esto se le llama "liberalización de vacancia".

Otro tipo de liberalización es de alto ingreso. Si el ingreso familiar del inquilino actual excede los \$200,000 y el casero puede aumentar la renta a \$2,500, se puede sacar el apartamento de la regulación.

Debido a que la renta de los apartamentos no regulados puede aumentarse a los niveles del mercado, los caseros a veces se aprovechan de las escapatorias para sacar sus apartamentos de la regulación. Esto significa menos viviendas asequibles para los neoyorquinos regulares. Inquilinos & Vecinos está luchando para repeler el descontrol de vacancia y elevar el umbral para la liberalización por alto ingreso.

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

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

Toda información sobre 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 alto Manhattan: (Norte de la 110th): 163 West 125th Street, 5th Floor, New York, NY 10027 Tel: 212-961-8930

Oficina en bajo Manhattan: (Sur de la 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

¡Actúe! ¡Organícese para viviendas asequibles!

Los inquilinos de todo el estado están luchando por sus derechos. Contacte a Inquilinos & Vecinos para saber cómo puede involucrarse.

Para saber quiénes son sus funcionarios elegidos, vaya a <http://nymap.elections.state.ny.us/nysboe/> o www.tandn.org.

¡Para más información, contacte a Tenants & Neighbors!
www.tandn.org

236 West 27th Street 4to piso New York NY 10001-5906 212 608-4320 212 619-7476 fax

