

TENANTS & NEIGHBORS

LO QUE TODO INQUILINO DEBE SABER SOBRE LAS REGULACIONES DE LA RENTA

¿Qué es la regulación de renta?

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

Los derechos de los inquilinos con rentas reguladas incluyen:

- El derecho a una renovación de arriendo 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 División de Vivienda y Renovación Comunal ó DHCR (por sus siglas en inglés)
- El derecho a quejarse con DHCR si piensa que se le está cobrando de más o que se están violando sus derechos
- El derecho a pasar el arriendo de su apartamento a un miembro de su familia inmediata (hijo, hija, nieto, nieta, hijastro, hijastra, padre, madre, suegro, suegra, abuelo, abuela, padrasto, o madrastra 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 mi 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 \$2,000 mensual y vive en un edificio con 6 o más apartamentos construido antes de 1974, probablemente su renta es estabilizada. Cerca de 1 millón de apartamentos en la ciudad de New York tienen renta estabilizada. Si éste es su caso, debe tener un contrato de arriendo actual que le indique que su tipo de renta está estabilizada.

Nota: Se puede tener en renta regulada en apartamentos que se rentan por más de \$2,000 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 se puede aumentar a más de los \$2,000 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 apartamentos en la ciudad de Nueva York tienen renta controlada. Los inquilinos de renta controlada no tienen contratos de arriendo pero reciben órdenes especiales de DHCR cuando sus caseros solicitan aumentar sus rentas.

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

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

Antes de mudarse en su apartamento estabilizado, su casero probablemente hizo muchos cálculos para proponer su renta.

Para determinar la renta mensual para un nuevo inquilino, se les permite a los caseros aumentar por un 20% la renta mensual del inquilino anterior y añadir 1/40 del costo de los mejoramientos realizados mientras el apartamento estuvo vacío. 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 DHCR para saber lo que pagaba el inquilino anterior de su apartamento. Presente una queja de pago excesivo si piensa que le aumentaron su renta ilegalmente (si le cobraron de más, puede que le regresen su dinero).

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

- Cuando renueve su contrato, el casero puede aumentar la renta de acuerdo con la cantidad establecida anualmente por la Junta de Directivas de Renta (Rent Guidelines Board) 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 arriendo.

- Si su casero recibe el permiso de DHCR para cargar un aumento de renta por un Mejoramiento Mayor (o MCI), puede aumentar su renta durante su contrato de arriendo corriente. Éste es un aumento permanente de renta que se carga a los inquilinos en edificios donde los caseros han hecho una renovación sustancial que benefició a todo el edificio.



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

Los aumentos para los inquilinos de renta controlada siguen el sistema “maximum base rent” (o MBR). Se establece una base de renta máxima para cada apartamento y se ajusta cada dos años para que reflejen 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 de renta si no están recibiendo los servicios esenciales al presentar su queja ante DHCR.

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

Los caseros tienen que ofrecer las renovaciones a los contratos de arriendo 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 arriendo en poco tiempo después de esta acción, presente una denuncia ante DHCR.

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

Cuando un inquilino con renta estabilizada se muda de su apartamento y la renta puede aumentarse a \$2,000, 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 arriendo ni tendrá protección contra aumentos de renta en el futuro. A esto se le llama “quitándole controles a los apartamentos vacíos.”

Otro tipo de descontrol es de alto ingreso. Si el ingreso familiar del inquilino actual excede los \$175,000 por dos años consecutivos y la renta esta a \$2,000, se puede sacar el apartamento de la regulación.

Debido a que la renta de los apartamentos sin controles 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 económicas para los neoyorquinos. Tenants & Neighbors está luchando para revocar el descontrol de apartamentos vacíos y elevar el umbral para el descontrol por alto ingreso.

**Contacte a DHCR
(División de Vivienda y Renovación Comunal)**

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, 2do piso, Bronx, NY 10458 Tel: 718-563-5678

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

Oficina en alto Manhattan: (Norte de la 110th): 163 West 125th Street, 5to piso, New York, NY 10027 Tel: 212-961-8930

Oficina en bajo Manhattan: (Sur de la 110th): 25 Beaver Street, 5to piso, 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 económicas!

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

Para saber quiénes son sus oficiales 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