



Algunos datos que usted debe conocer...

¿Cuándo debe el propietario proveer calefacción a mi apartamento?

Desde el 1^{ro} de octubre hasta el 31 de mayo el propietario debe proveerle calefacción: si la temperatura exterior baja de 55 grados durante el día (6 a.m. a 10 p.m.), su apartamento debe ser calentado a por lo menos 68 grados. De noche, si la temperatura exterior baja de 40 grados, el apartamento debe ser calentado a por lo menos 55 grados. Si el propietario no le provee calefacción o agua caliente, mantenga un récord diario detallado sobre las faltas de servicio. Si se trata de la calefacción, recuerde anotar la temperatura exterior y la interior. Si piensa someter su registro como evidencia, conserve una copia.

¿Qué sucede si el propietario no provee calefacción?

La ley ahora permite que los inquilinos compren su propio combustible si el propietario no les provee calefacción. La cantidad que pague cada inquilino puede descontarse del alquiler mensual. Puede obtener una solicitud de reducción de alquiler en la Oficina de Administración de Alquileres del DHCR del Estado de NY. Asegúrese de seguir los procedimientos establecidos en la solicitud.

¿Cuánto debo pagar como depósito?

El propietario sólo puede retener un depósito de garantía de un mes de alquiler. En la mayoría de los casos, cualquier depósito adicional debe ser devuelto. No obstante, si el alquiler de su apartamento está estabilizado y usted depositó más de un mes de alquiler antes de

que el apartamento estuviera regulado, es posible que se le requiera mantener un depósito de garantía más alto. *Si su edificio tiene más de seis apartamentos*, el propietario debe depositar el dinero de garantía en una cuenta que genere intereses, y pagarle intereses a los inquilinos según la tasa prevaleciente en el mercado menos un cargo por servicio de 1% del depósito de garantía.

¿Existen exenciones especiales para los envejecientes?

Los envejecientes pueden ser elegibles para recibir una exención de aumentos de alquiler. Dependiendo de sus ingresos, si usted tiene por lo menos 62 años de edad y su alquiler es más de una tercera parte de sus ingresos, podría ser elegible para una exención de aumentos de alquiler. Actualmente, el ingreso familiar anual no puede ser de más de \$27,000. Esto incluye los beneficios del seguro social, pero se descuentan las contribuciones sobre ingreso y del seguro social. En la mayoría de los casos, al recibir la exención usted no tendrá que pagar ningún aumento que eleve su alquiler a más de una tercera parte de sus ingresos. *Usted debe re-certificar la exención cada 2 años*. Puede obtener una solicitud de exención de aumentos de alquiler en mi oficina de la comunidad y en la mayoría de los centros para envejecientes. Cuando le corresponda re-certificar, la Ciudad debe enviarle por correo una solicitud 30 días antes.

Las personas con impedimentos que reciben ciertos tipos de asistencia Estatal o Federal por impedimento pueden ser elegibles para una exención por impedimento (Exención de Aumentos de Alquiler por Impedimento -DRIE). Existen requisitos específicos de elegibilidad. Para más información, comuníquese con la autoridad de vivienda o con la oficina de la comunidad.



Cortesía del...

Asambleísta
Marcos A. Crespo
www.assembly.state.ny.us

1163 Manor Avenue
Bronx, NY 10472
718-893-0202

Room 929
Legislative Office Bldg.
Albany, NY 12248
518-455-5514
crespom@assembly.state.ny.us

PRSRT STD.
U.S. POSTAGE
PAID
Albany, NY
Permit No. 75

SI USTED PAGA RENTA



Números de teléfono importantes

Autoridad de Vivienda de la
Ciudad de Nueva York
(212) 306-3000

División de Renovación de Comunidades
y Viviendas del Estado de Nueva York
(866) ASK-DHCR (275-3427)
DHCR Línea informativa sobre alquiler
(718) 739-6400

Centro de Servicio al Ciudadano de la
Ciudad de Nueva York
311

o
Fuera de la ciudad de Nueva York
(212) NEW YORK (639-9675)
TTY (212) 504-4115

New York State Assembly, Albany, NY 12248

Datos sobre control y
estabilización de alquileres
para residentes de la
Ciudad de Nueva York

Cortesía del...
Asambleísta
Marcos A. Crespo

¿Alquiler controlado o estabilizado?

● Alquiler controlado

Es probable que su apartamento tenga el alquiler controlado si el edificio se construyó antes del 1947, tiene tres o más apartamentos, y usted se mudó antes del 1^{ro} de julio de 1971, aunque hay excepciones.

● Alquiler estabilizado

Su alquiler probablemente está estabilizado si el edificio tiene por lo menos seis apartamentos y:

- a) se construyó entre el 1947 y el 1973, o
- b) se construyó antes del 1947 y usted comenzó a ocuparlo después del 30 de junio de 1971.

En general, los edificios construidos después del 1^{ro} de enero de 1974 no tienen el alquiler estabilizado a menos que el edificio haya recibido una exención contributiva.

¿Cómo me entero si mi alquiler está controlado o estabilizado?

Para determinar si el alquiler de su apartamento está controlado y confirmar su alquiler legal, puede presentar un formulario ante la Oficina de Alquileres de la División Estatal de Renovación de Comunidades y Viviendas (DHCR). Hay formularios disponibles en mi Oficina de Distrito, al igual que cualquier ayuda que necesite para completarlos.

La DHCR administra los sistemas de estabilización y control de alquileres. Los propietarios tienen que inscribir los alquileres y servicios de los apartamentos estabilizados en la DHCR, y entregarle a los inquilinos copia de la inscripción. La Oficina de Alquileres del Distrito puede informarle si su apartamento tiene el alquiler estabilizado o controlado.

Si su apartamento tiene el Alquiler estabilizado...

Todos los años se establecen guías que aplican a los contratos establecidos entre el 1^{ro} de octubre y el siguiente 30 de septiembre, y permiten aumentos en los contratos de renovación de uno o dos años. La Ley de Estabilización de Alquileres provee una fórmula para calcular el alquiler de las unidades desocupadas. Hay guías especiales para apartamentos que hayan sido controlados y ahora se alquilen estabilizados por primera vez. También para unidades tipo “loft”, de bajo alquiler, hoteles estabilizados y otras circunstancias especiales. Para información sobre las guías actuales, pregunte en la Oficina de Alquileres del Distrito.

¿Puedo compartir mi apartamento?

Usted tiene derecho a compartir su apartamento, y puede compartirlo con una persona que no haya firmado el contrato. Si usted es quien único firma un contrato, tiene derecho a compartir el apartamento con su familia inmediata, con una persona adicional que no sea miembro de su familia inmediata y con cualquier niño dependiente de esa persona. Esto aplica a todos los contratos, aunque indiquen lo contrario.

¿Cuáles son mis derechos al renovar mi contrato?

Salvo en casos limitados, si usted vive en un apartamento con alquiler estabilizado, tiene derecho a renovar su contrato de arrendamiento. El propietario debe ofrecerle la renovación de 90 a 150 días antes del vencimiento. Usted tiene entonces 60 días para aceptar. Si el propietario se atrasa en hacer la oferta de renovación, usted tiene derecho a quedarse en el apartamento con el mismo alquiler, hasta que él o ella haga una oferta y usted tenga 60 días para responder. Puede renovar su contrato por uno o dos años, según usted prefiera.

Al renovar, el contrato nuevo debe establecer los mismos términos y condiciones que el contrato anterior, excepto el aumento de alquiler. Los contratos firmados después de septiembre de 1975 no pueden prohibir que se subarrende el apartamento, aun cuando se renueve un contrato que antes lo prohibiera. No obstante, al subarrendar deben seguirse cuidadosamente ciertos procedimientos. Para más información, por favor llame a mi oficina de la comunidad.

¿Qué ocurre si me mudo a un apartamento que antes tenía el alquiler controlado?

Si se muda a un apartamento que antes tenía el alquiler controlado, el propietario puede cobrarle la renta “del mercado”, pero usted puede cuestionar la cantidad si le parece excesiva. Como el proceso de apelación es complicado, debe consultar con la Oficina de Alquileres del Distrito sobre el procedimiento que deberá seguir.

Si su apartamento tiene el Alquiler controlado...

¿Cuánto es mi alquiler?

El estado fija un límite máximo a su alquiler. Salvo en casos limitados, el alquiler que usted deberá pagar se conoce oficialmente como el Alquiler Máximo Cobrable (MCR). Puede haber otros aumentos de alquiler para mejoras al apartamento (las cuales usted debe aprobar), mejoras al edificio (que no requieren su consentimiento), aumentos en los costos de mano de obra y recargos por la compra de combustible. Los dueños deben pintar los apartamentos de alquiler controlado, a costo de ellos, por lo menos una vez cada tres años.

¿Puede el propietario aumentar mi alquiler?

Su alquiler puede ser aumentado un máximo de 7.5% por año; pero nunca debe exceder el Alquiler Máximo Base (MBR). El MBR es revisado cada dos años para reflejar los aumentos en los costos de operación. Los propietarios no podrán aumentar el MBR si no han reparado 100% de las violaciones que impedirían el alquiler, y 80% de las demás violaciones reportadas seis meses antes de la fecha estipulada para el aumento.

¿Qué sucede si el propietario aumenta el alquiler?

Si el propietario no cumple con los requisitos arriba mencionados, y aun así recibe autorización para aumentar el MBR, usted puede objetar ese aumento dentro de los 35 días siguientes al recibo de la Orden de Elegibilidad. Puede obtener los formularios para este proceso en mi oficina de la comunidad y en la Oficina de Alquileres del Distrito.

No pague ningún aumento de alquiler a menos que haya recibido un aviso que incluya tanto una notificación de parte del propietario como una copia de la Orden de Elegibilidad que el estado le debe haber enviado al propietario. Verifique las cifras y asegúrese que el nuevo alquiler (MCR) no sea más de 7.5% más alto que el alquiler anterior y que no exceda el alquiler máximo (MBR). Si le cobran de más, cuestione el aumento enseguida. Si radica una querrela con la DHCR dentro de los dos años siguientes a un sobrecargo, usted podría recuperar por daños hasta tres veces la cantidad del cargo ilegal.

¿Qué son los “aumentos de mano de obra” y los “ajustes por costo de combustible?”

En algunos casos se conceden aumentos de alquiler en apartamentos con alquiler controlado por aumentos en los costos de mano de obra que resulten de una negociación sindical. Este tipo de aumento es adicional al aumento anual de 7.5%.

En apartamentos con alquiler controlado, cada cierto tiempo el estado aprueba un ajuste para cubrir el aumento por costo de combustible. Estos recargos no se suman al alquiler al determinar el aumento. Si el precio del combustible bajó el año anterior, el recargo también debe reducirse. Comuníquese con la Oficina de Alquileres del Distrito para saber si se ha aprobado un recargo por combustible para este año.

Los inquilinos pueden pagar los recargos por combustible retroactivos en un solo pago o en pagos mensuales. Los envejecientes exentos de los aumentos de alquiler no pagan estos recargos. Si desea objetar un recargo por combustible, ya sea porque le estén cobrando por demasiadas habitaciones o por no haber tenido calefacción el año anterior, debe completar el formulario titulado en inglés “*Tenant’s Challenge to Landlord’s Report and Certification of Fuel Cost Adjustment and Eligibility*”, disponible en la Oficina de Alquileres del Distrito DHCR).

¿Puedo compartir mi apartamento?

Usted tiene derecho a compartir su apartamento aunque su acompañante no haya sido un inquilino original. Usted puede compartir el apartamento con su familia inmediata, con personas adicionales que no sean miembros de su familia inmediata y con cualquier niño dependiente de esas personas.