

HOJA INFORMATIVA



UNA PUBLICACIÓN DE LA OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE
ALQUILERES DE LA DIVISIÓN DE VIVIENDA Y RENOVACIÓN
COMUNITARIA DEL ESTADO DE NEW YORK

#24 Mejoras importantes de capital (MCI)

DE UN VISTAZO

Esta hoja informativa describe los derechos y responsabilidades de los propietarios al aumentar el alquiler después de mejorar un edificio que está sujeto a las leyes de estabilización de alquiler o control de alquiler.

DEFINICIONES

División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR): La DHCR es la agencia del Estado de Nueva York que invierte en las comunidades, preserva y protege la vivienda asequible y hace cumplir las leyes de control de alquiler y estabilización de alquiler.

Mejoras de capital importantes (MCI): Mejoras que afecten a todo el edificio, como calderas, ventanas y techos.

RESUMEN Y PUNTOS DESTACADOS

Las MCI son mejoras a los sistemas que abarcan a todo el edificio, como calderas, ventanas, cableado eléctrico, plomería y techos. Las mejoras cosméticas innecesarias y los trabajos realizados en departamentos individuales que no constituyan una mejora para todo el edificio no son elegibles como MCI.

Requisitos	<ul style="list-style-type: none">• Para ser elegible para un aumento de alquiler, la MCI debe ser una instalación nueva y no una reparación a un equipo antiguo.• Todos los costos reclamados de una MCI deben ser sustentados con documentos apropiados.
Certificación	<ul style="list-style-type: none">• Los inquilinos tienen 60 días para responder a la solicitud de MCI del propietario.• Los aumentos por MCI están prohibidos en edificios con 35% o menos unidades con alquiler regulado.• Los aumentos por MCI están prohibidos si hay infracciones peligrosas registradas ante el gobierno municipal, además de infracciones inminentemente peligrosas.• Los aumentos por MCI, que antes tenían un tope de 6% o 15%, ahora tienen un tope de 2% al año, y solamente pueden cobrarse después de que la DHCR emita una orden por escrito en la que se conceda un aumento de alquiler.• Los aumentos por MCI pueden concederse con fundamento en costos razonables.• Los edificios con 35 o menos unidades se amortizan a lo largo de 12 años, los edificios con más de 35 unidades se amortizan a lo largo de 12 1/2 años.• Los aumentos por MCI entran en vigor y pueden cobrarse desde el primer día del primer mes que siga al día en que se cumplan 60 días desde la fecha de envío por correo de la orden.• Los aumentos por MCI son temporales y deben ser eliminados del alquiler 30 años después de la fecha en que el aumento entró en vigor, incluyendo a todos los aumentos concedidos por la junta de lineamientos de alquileres de la localidad.

Sitio web: www.hcr.ny.gov

HOJA INFORMATIVA



UNA PUBLICACIÓN DE LA OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE
ALQUILERES DE LA DIVISIÓN DE VIVIENDA Y RENOVACIÓN
COMUNITARIA DEL ESTADO DE NEW YORK

#24 Mejoras importantes de capital (MCI)

Definiciones

Cuando los propietarios hacen mejoras o instalaciones a un edificio sujeto a las leyes de estabilización de alquiler o control de alquiler, pueden solicitar a la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR, por sus siglas en inglés) la aprobación para aumentar los alquileres de los inquilinos.

Cuando la mejora o instalación satisfaga ciertos requisitos, se considerará una mejora importante de capital (MCI, por sus siglas en inglés). Para ser considerada una MCI, la mejora o instalación debe:

1. ser depreciable en los términos del Código de Impuestos Internos, salvo por las reparaciones ordinarias;
2. ser esencial para la preservación, eficiencia energética, funcionalidad o infraestructura de todo el edificio;
3. beneficiar directa o indirectamente a todos los inquilinos; y
4. satisfacer los requisitos establecidos en el calendario de vida útil incluido en las Regulaciones sobre Alquileres correspondientes.

Algunos ejemplos de conceptos que son MCI incluyen calderas, ventanas, renovación de cableado eléctrico, plomería y techos. Las mejoras cosméticas innecesarias y los trabajos realizados en departamentos individuales que no constituyan una mejora para todo el edificio no son elegibles como MCI. La DHCR puede conceder un aumento de alquiler con fundamento en el costo real, verificado y razonable de la mejora e instalación.

Para ser elegible para un aumento de alquiler, la MCI debe ser una instalación nueva y no una reparación a un equipo antiguo. Algunos procedimientos también pueden considerarse como MCI, como el "rejuntado" de las albañilería de un edificio. La Hoja Informativa #33 de la DHCR, "Calendario de vida útil", incluye una lista parcial de instalaciones que cumplen los requisitos para ajustes de alquiler por MCI. Todas las solicitudes de ajustes de alquiler por MCI deben presentarse antes de que transcurran dos años de la instalación.

Solicitud y documentación

Un propietario debe presentar una SOLICITUD DEL PROPIETARIO PARA INCREMENTO DE ALQUILER CON FUNDAMENTO EN MEJORAS DE CAPITAL IMPORTANTES (Formulario RA-79 de la DHCR) que está disponible en las oficinas de alquileres distritales de la DHCR o en su oficina central en Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 11433, o en el sitio de internet de la DHCR.

Los propietarios de edificios pequeños pueden comunicarse con la Unidad de SBO de la DHCR para recibir asistencia técnica antes de presentar la solicitud. **Todos los propietarios y el agente administrador en corporaciones cooperativas o en condominio deben estudiar detenidamente las Instrucciones para MCI (Instructivo RA-79) al llenar la solicitud (RA-79), ya que son más detalladas que esta hoja informativa, que contiene información general.**

La solicitud contestada debe contener:

1. una lista desglosada de los trabajos realizados y una descripción o explicación del motivo o propósito de dichos trabajos;
2. certificaciones provistas por el propietario y los contratistas acerca del costo de los trabajos y las fechas en que iniciaron y terminaron los trabajos;
3. comprobantes de pago;
4. copias de todas las aprobaciones necesarias de las agencias gubernamentales competentes para los trabajos realizados;
5. una declaración en el sentido de que el edificio está libre de cualquier infracción peligrosa o inminentemente peligrosa antes los municipios locales;
6. una lista de inquilinos con sus respectivas situaciones de regulación de alquiler.

Procesamiento de los casos

1. Cuando un propietario presenta una solicitud de MCI, la DHCR notifica a los inquilinos y les da la oportunidad de presentar respuestas por escrito a la solicitud. Se les pide que sus comentarios sobre las instalaciones en cuestión sean tan específicas como les sea posible. Los inquilinos pueden solicitar una prórroga para responder a la solicitud.
2. El propietario puede conservar una copia de la solicitud con toda la documentación de sustento en el inmueble, para que los inquilinos puedan consultarla. En cualquier caso, una copia completa de la solicitud de MCI con toda la documentación de sustento siempre estará disponible en la DHCR para su revisión por parte de los inquilinos, previa solicitud por escrito. La DHCR analizará la solicitud, tomará en cuenta las respuestas de los inquilinos y puede solicitar documentos adicionales si lo considera necesario.
3. Cuando termine el procesamiento, la DHCR expedirá una orden para otorgar un aumento de alquiler por la cantidad total solicitada, por una cantidad parcial, o para denegar la solicitud. La DHCR notificará al propietario y a los inquilinos en una orden escrita el monto del aumento de alquiler por habitación, junto con el monto total que se aplica a cada departamento, además de los términos y condiciones relacionadas.

Aprobaciones municipales y respuestas de los inquilinos

1. Si la instalación recibió la aprobación requerida de otra agencia gubernamental, las respuestas de los inquilinos se tomarán en cuenta, pero podrían no tener como resultado la denegación de la solicitud. En esos casos, los inquilinos puede ser derivados a otra agencia gubernamental para que se tomen las medidas apropiadas. Ejemplos: En la Ciudad de New York, las instalaciones de calderas y plomería y la renovación del cableado requieren la aprobación del Departamento de Edificios.
2. Si la instalación no requirió la aprobación de otra agencia gubernamental, el propietario puede responder a las quejas de los inquilinos presentando una declaración jurada de un arquitecto o ingeniero acreditado independiente en el sentido de que la instalación no presenta defectos. Los inquilinos pueden impugnar la declaración jurada presentando una declaración, firmada por al menos el 51% de los quejosos originales, en el sentido de que la instalación aún está defectuosa, o pueden presentar una declaración jurada de un arquitecto o ingeniero acreditado en ese sentido. La declaración jurada debe contener la firma original y el sello profesional del arquitecto o ingeniero, no una copia.

La DHCR tomará en cuenta la declaración de al menos el 51% de los quejosos originales, o la declaración jurada presentada por ellos, para decidir si aprobar o denegar la solicitud de MCI. La DHCR puede llevar a cabo una inspección para ayudarlo a tomar una decisión.

Ejemplo: La instalación de ventanas, techos y puertas de vestíbulos no requiere la aprobación de otras agencias gubernamentales.

Conservación de registros y comprobantes de pago

Con el fin de acelerar el procesamiento, se recomienda encarecidamente a los propietarios que paguen todos los costos de las MCI con cheque. Si se hacen pagos en efectivo para gastos permisibles de una MCI, deben ser sustentados con la documentación apropiada. Todos los costos declarados de la MCI deben ser sustentados con la documentación adecuada, que debe incluir cheques cancelados con los estados de cuenta relacionados que muestren su negociación contemporánea con la terminación del trabajo, o bien comprobantes de pagos electrónicos, copias de cheques cobrados y/o órdenes de pago cobradas expedidas a favor del contratista, facturas marcadas como liquidadas de manera contemporánea con la terminación del trabajo, contratos firmados, órdenes de cambio firmadas, y declaraciones juradas de los contratistas en el sentido de que la instalación se terminó y pagó en su totalidad.

En cualquier caso en que se determine que un costo declarado amerita una investigación más profunda, la DHCR puede solicitar al propietario que entregue documentación adicional. Cuando no se sustancie apropiadamente la evidencia, se rechazará la diferencia entre el costo declarado y el costo sustentado/razonable.

Puede encontrar más información en el Boletín Operativo 2017-1 de la DHCR que está disponible en nuestro sitio de internet en www.hcr.ny.gov/rent-operational-bulletins y que se refiere a comprobantes de pago, pagos únicos, identidad de interés y pagos en efectivo.

Infracciones

La DHCR puede denegar la solicitud, parcial o totalmente, si el propietario no mantiene todos los servicios requeridos, o si actualmente hay infracciones peligrosas o inminentemente peligrosas de conformidad con el Código de Mantenimiento de Vivienda de la Ciudad de NY (HPD), el Código de Construcción de la Ciudad de NY (DOB), el Código de Incendios de la Ciudad de NY (FDNY), el Código Uniforme de Prevención de Incendios y Construcción (condados con la ETPA). Ciertas infracciones ocasionadas por los inquilinos pueden exceptuarse. Un aumento de alquiler por MCI no se aprobará si existe una determinación de la DHCR en el sentido de que existe hostigamiento en el edificio, o si hay una orden vigente de reducción de alquileres de todo el edificio expedida por la DHCR y fundamentada en una disminución de los servicios. La DHCR acelerará las solicitudes de restauración de alquiler presentadas por los propietarios. Un inquilino cuyo departamento tenga una reducción individual de alquiler vigente, fundamentada en una disminución de servicios, estará exento del aumento de alquiler por MCI hasta que la DHCR restablezca el alquiler.

Beneficios impositivos J-51

Si el propietario de departamentos en la Ciudad de New York recibe una reducción de impuestos (J-51) por la MCI, el aumento de alquiler se reduce en una parte del valor de la reducción de impuestos. El alquiler se reduce temporalmente en el procedimiento de MCI, o en fecha posterior en un procedimiento de modificación de reducción de impuestos. El alquiler se restablece al final del período de reducción de impuestos, en los términos de una orden de restauración de alquiler expedida por la DHCR en el caso de departamentos con alquiler controlado, y de un aviso presentado por el propietario en el caso de departamentos con alquiler estabilizado.

Aumentos de alquiler por MCI y contratos por desocupación y renovación

Si un departamento está desocupado o se desocupa mientras la solicitud de MCI está pendiente, el propietario debe notificar a cualquier posible inquilino que el alquiler aumentará si se aprueba la solicitud de MCI. De no dar aviso de este aumento de alquiler previsto en el contrato de alquiler, no se permitirá aplicar el aumento por MCI a este departamento hasta que se renueve el contrato. Si un propietario cobra el aumento de alquiler sin esta notificación apropiada, el propietario se expone a recibir sanciones por sobrecobro.

Una cláusula de arrendamiento de inmueble desocupado que notifica satisfactoriamente a un nuevo inquilino de que existe una solicitud de MCI pendiente debe especificar lo siguiente: "Se ha presentado una solicitud para un aumento de alquiler por mejora de capital importante ante la DCR con base en los siguientes trabajos: _____, con el número de expediente _____". En caso de que la DHCR expida una orden concediendo el aumento de alquiler, el alquiler cotizado en este contrato de arrendamiento se aumentará".

Si la DHCR aprueba una solicitud de aumento de alquiler debido a una MCI, el propietario puede ajustar el alquiler durante el período de un contrato de arrendamiento existente solamente si el contrato contiene una cláusula que lo autoriza explícitamente para hacerlo. Una cláusula de arrendamiento satisfactoria contemplaría lo siguiente: "El alquiler establecido en este contrato de arrendamiento puede aumentarse o reducirse debido a una orden de la DHCR o de la Junta de Lineamientos de Alquileres".

¿Cómo afecta la Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección de Inquilinos de 2019 al procesamiento de mi caso por MCI y a los aumentos de alquiler?

- Los inquilinos tienen 60 días para responder a la solicitud de MCI del propietario.
- Los aumentos por MCI están prohibidos en edificios con 35% o menos unidades con alquiler regulado.
- Los aumentos por MCI están prohibidos si hay infracciones peligrosas registradas ante el gobierno municipal, además de infracciones inminentemente peligrosas.
- Los aumentos por MCI pueden concederse con fundamento en costos razonables.
- Los edificios con 35 o menos unidades se amortizan a lo largo de 12 años, los edificios con más de 35 unidades se amortizan a lo largo de 12 ½ años.
- Los aumentos por MCI entran en vigor y pueden cobrarse desde el primer día del primer mes que siga al día en que se cumplan 60 días desde la fecha de envío por correo de la orden.
- Los aumentos por MCI son temporales y deben ser eliminados del alquiler 30 años después de la fecha en que el aumento entró en vigor, incluyendo a todos los aumentos concedidos por la junta de lineamientos de alquileres de la localidad.
- Los aumentos por MCI, que antes tenían un tope de 6% o 15%, ahora tienen un tope de 2% al año.

**#24 Mejoras importantes de capital (MCI)
ANEXO: Preguntas y respuestas**

1. ¿Qué es una MCI?

Una mejora de capital importante (MCI, por sus siglas en inglés) es una mejora o instalación que mejora la condición general de un edificio que está sujeto a las leyes de estabilización o control de alquiler. Algunos ejemplos de MCI son techos, calderas o ventanas nuevas, así como renovación de la plomería y el cableado eléctrico. Puede encontrar una lista completa con otros ejemplos de MCI en la Hoja informativa #33 de la DHCR, disponible en www.hcr.ny.gov/fact-sheets

Los costos verificados de las MCI pueden traspasarse a los inquilinos con alquiler regulado por medio de un aumento en su alquiler mensual. El propietario del edificio solamente puede cobrar el aumento de alquiler por MCI a los inquilinos después de recibir la aprobación de la División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de NY (DHCR, por sus siglas en inglés) tras satisfacer varios criterios obligatorios.

2. ¿Qué tipos de trabajos cumplen los requisitos para un aumento de alquiler por MCI?

Los MCI deben satisfacer varios requisitos. El trabajo debe beneficiar a todo el edificio, no solo a algunos departamentos, y debe involucrar el reemplazo de uno de los sistemas principales del edificio. El trabajo de la MCI debe servir para la operación, preservación y mantenimiento del edificio. Las MCI deben ser depreciables, en los términos del Código de Impuestos Internos. Además, la mejora debe ser esencial para la preservación, eficiencia energética, funcionalidad o infraestructura de todo el edificio y no para costos operativos o mejoras cosméticas innecesarias, ni deben ser trabajos conjuntos realizados en departamentos individuales que no constituyan una mejora para todo el edificio.

La DHCR no concederá un aumento de alquiler por MCI por reparaciones ordinarias que solamente mantengan el edificio en condiciones adecuadas. Además, el propietario del edificio también debe asegurarse de que el artículo reemplazado o el trabajo realizado para la MCI haya superado el "Calendario de vida útil" de la DHCR, que se encuentra en la Hoja informativa #33 de la DHCR, disponible en www.hcr.ny.gov/fact-sheets. El "Calendario de vida útil" muestra el número de años que un servicio o una estructura del edificio debe durar antes de ser reemplazada para ser elegible para un aumento de alquiler por MCI. Por ejemplo, una caldera tipo paquete o de acero solamente es elegible para un aumento de alquiler por MCI si el propietario la reemplaza después de 25 años, que es la duración típica estimada que se encuentra en el Calendario de vida útil, y no cada 5 años.

3. ¿Cómo sabré si el propietario de mi edificio solicitó un aumento por MCI?

Si el propietario del edificio solicitó un aumento de alquiler por MCI, todos los inquilinos con alquiler regulado en el edificio recibirán por correo un aviso de la DHCR que resume la solicitud en detalle. Este aviso contendrá información acerca de la mejora, incluyendo las fechas de los trabajos y los costos declarados. Además, este aviso incluirá el número de habitaciones en su departamento. Recuerde que en este punto la DHCR aún no ha determinado si la MCI se concederá, se concederá parcialmente o se denegará.

4. ¿Puedo responder o impugnar la solicitud de MCI del propietario de mi edificio?

Sí. Los inquilinos pueden impugnar y oponerse a esta solicitud, en lo individual o como parte de una asociación de inquilinos, ante de que se conceda el aumento por MCI y se sume al alquiler mensual de un inquilino. Los inquilinos tendrán 60 días a partir de la fecha del aviso para responder a la solicitud de aumento de alquiler por MCI del propietario del edificio.

5. ¿Puedo examinar la solicitud de MCI del propietario de mi edificio?

Los inquilinos pueden examinar la copia de la solicitud de MCI del propietario que se encuentra en posesión de la DHCR, y para ello deben llenar un formulario de solicitud de acceso a registros (REC-1), disponible junto con su instructivo en: www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms

Envíe la solicitud a:

NYS Division of Housing & Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
Attn.: Records Access Unit

Los inquilinos pueden solicitar examinar la solicitud de MCI del propietario en las oficinas de la DHCR en Gertz Plaza, en la dirección arriba mencionada, o pueden solicitar que se les envíe una copia por correo. Además, si el propietario depositó una copia con toda la documentación de sustento en el edificio en cuestión, los inquilinos pueden examinarla ahí.

6. ¿Puedo recibir una prórroga para responder a la solicitud de MCI?

Los inquilinos pueden solicitar una prórroga de 30 días adicionales, por causa justificada, para responder a la solicitud. Los inquilinos deben especificar la causa por la que necesitan una prórroga. Envíe la solicitud a:

NYS Division of Housing & Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
Attn.: MCI Unit

Asegúrese de incluir su número de expediente en su solicitud.

7. ¿Qué tipos de respuestas o impugnaciones de los inquilinos tomará en cuenta la DHCR?

La DHCR analizará todas las respuestas de los inquilinos. Los inquilinos pueden impugnar la aprobación de la solicitud por diversos motivos, tales como: defectos en la instalación del nuevo equipo, documentación inapropiada del costo, quejas de hostigamiento por parte del propietario, infracciones registradas pendientes referente al mantenimiento o la construcción, falta de registro del edificio, la expedición de órdenes de reducción de alquiler de la DHCR, incumplimiento de los requisitos de vida útil del artículo reemplazado, cantidad incorrecta de habitaciones en los departamentos. Algunos causales específicos para impugnar una MCI son, entre otros:

- El trabajo no beneficia a todos los inquilinos o no beneficia a todo el edificio. EJEMPLO: Solamente se reemplazaron las ventanas del tercer piso de un edificio de seis pisos.
- El trabajo no era necesario y es puramente cosmético.
- El trabajo se hizo en un sistema que no ha superado su vida útil, el propietario ya recibió un aumento de alquiler por MCI referente a esa instalación, y el propietario del edificio no ha recibido una exención de la DHCR para reemplazar el sistema.
- El trabajo constituye reparaciones ordinarias y no es para la operación, preservación y mantenimiento del edificio. Por ejemplo, el propietario parcha ciertas áreas del techo y no reemplaza todo el techo.
- El trabajo no es depreciable de acuerdo con el Código de Impuestos Internos.
- El artículo de la MCI es defectuoso, incompleto o terminado de manera poco profesional.
- El propietario del edificio no documentó correctamente los costos o no calculó correctamente los costos.
- El propietario del edificio ha acosado a inquilinos. Consulte la Hoja informativa #17 de la DHCR que está disponible en www.hcr.ny.gov/fact-sheets para ver más información y presentar un reporte a la DHCR en caso necesario.
- Había infracciones peligrosas o inminentemente peligrosas registradas en el gobierno municipal en la fecha en que el propietario presentó la solicitud de MCI. Puede visitar el sitio de internet de HPD o del DOB donde aparecen estas infracciones.
- La solicitud de MCI del propietario se presentó más de dos años después de que se terminara el trabajo.
- El propietario no obtuvo las aprobaciones necesarias del gobierno municipal, como lo exige la ley.
- El propietario recibió un subsidio gubernamental o pagos de un seguro para cubrir parte del trabajo.
- El trabajo declarado por el propietario benefició a una organización comercial y el propietario no asignó correctamente los costos de la MCI al espacio comercial.
- El propietario del edificio no ha mantenido todos los servicios requeridos en el edificio, como gas, calefacción, agua caliente, etc.
- El propietario terminó los trabajos de la MCI en diferentes etapas distribuidas a lo largo de muchos años.
- Una parte del trabajo, o la totalidad del mismo, fue realizada por el superintendente o por alguien con una relación o parentesco con el propietario.
- La solicitud de MCI del propietario no incluyó una declaración jurada firmada por todos los contratistas como evidencia de que terminaron el trabajo y se les liquidó el pago correspondiente.
- Parte de los costos de la MCI no eran elegibles o eran cuotas de tramitación.

8. ¿Puedo añadir impugnaciones a una solicitud de MCI después de que he entregado mi respuesta inicial?

Sí. Los inquilinos pueden seguir presentando evidencias a la DHCR sobre causas para rechazar la solicitud de MCI incluso después de presentar su respuesta inicial, hasta que la DHCR expida una orden. Asegúrese de incluir el número de expediente para que la oficina de la DHCR esté enterada de a cuál solicitud de MCI se refiere.

9. ¿El propietario de mi edificio puede aumentar el alquiler antes de que la DHCR lo apruebe?

No. el propietario debe presentar una solicitud a la DHCR y esta debe analizarse detenidamente. La DHCR debe expedir una orden por escrito a los inquilinos y al propietario en la que se conceda o deniegue la solicitud, y la orden especifica el monto del aumento de alquiler por la MCI.

10. ¿Cómo se calcula el aumento de alquiler por la MCI?

El aumento de alquiler por la MCI se calcula de la siguiente manera:

La DHCR audita y verifica el costo declarado por el propietario (costo declarado) y le resta: todos los conceptos que no cumplan los requisitos para ser MCI, los costos que el propietario no pueda comprobar, y los pagos de seguros y subsidios gubernamentales que hayan pagado parte de la MCI.

Con esto se llega al costo aprobado, que es el monto del costo declarado menos las deducciones hechas por la DHCR, o bien el costo razonable de la instalación. El costo aprobado después se ajusta si la MCI benefició a algún espacio comercial del edificio, usando la proporción de los pies cuadrados del espacio comercial en relación con el edificio completo. El costo aprobado neto después se amortiza (distribuye) entre el período de tiempo especificado por la ley (144 meses para edificios con 35 unidades o menos y 150 meses para edificios con más de 35 unidades). Este monto después se divide entre el número total de habitaciones en el edificio. Esto nos da el aumento de alquiler por habitación, por mes. El aumento de alquiler del departamento se determina multiplicando este monto por la cantidad de habitaciones en el departamento.

TABLA DE CÁLCULO DE MCI

Descripción	Cálculo
1. El propietario declara trabajos de capital por \$227,000	\$227,000
Subtotal (costo declarado)	\$227,000
2. La auditoría muestra \$35,000 en costos no elegibles (es decir, no sustentados, pagados por un seguro, pagados por subsidios gubernamentales, etc.); la declaración se reduce en \$35,000.	-\$35,000
Subtotal (costo aprobado)	\$192,000
3. Un espacio comercial ocupa el 10% del área del edificio; la declaración se reduce otro 10%.	-\$19,200
Subtotal (costo aprobado neto)	\$172,800
4. El edificio tiene 30 unidades, así que, como se especifica en la ley, el costo aprobado neto se amortiza en 144 meses	÷144
Subtotal (aumento mensual total del edificio)	\$1,200
5. El edificio tiene 120 habitaciones (40 departamentos con 3 habitaciones cada uno), por lo que el aumento total se divide entre 120.	÷120
Total (aumento por habitación, por mes)	\$10

11. La DHCR concedió el aumento de alquiler por MCI y no estoy de acuerdo con la decisión de la DHCR. ¿Qué puedo hacer?

Los inquilinos pueden presentar una apelación dentro de un plazo de 35 días de la fecha en la orden de la DHCR en la que se concedió el aumento de alquiler por MCI. Especifique todos los errores o fallas que la DHCR haya cometido al expedir esta orden. La revisión en el proceso de apelación generalmente se limita a los hechos y las evidencias que se presentaron a la DHCR durante el procesamiento del caso de MCI. Si desea exponer nuevos hechos o evidencias en la apelación, debe identificarlos junto con el motivo por el que deben ser aceptados y revisados ahora. La solicitud para presentar la apelación, el formulario de Petición de revisión administrativa de la DHCR, RAR-2, está disponible en www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms

12. ¿La presentación de la apelación impide que el propietario cobre el aumento de alquiler?

No. La ley le permite al propietario cobrar el aumento de alquiler.

13. ¿Cómo se aplica este aumento a mi alquiler?

La orden de MCI de la DHCR especificará el aumento de alquiler a su departamento y cuándo se puede empezar a cobrar. El aumento de alquiler por MCI está limitado al 2% de su alquiler vigente cuando el propietario presentó la solicitud (en la orden de MCI, la DHCR se refiere a esta como la fecha de registro del alquiler, o "rent roll date") durante cualquier período de 12 meses desde la fecha de inicio de cobro en la orden. Cualquier cantidad que sea mayor al 2% del alquiler solamente puede cobrarse en períodos de 12 meses futuros.

14. ¿Por qué tengo que pagar el aumento por MCI cuando mi alquiler ya está establecido en mi contrato?

Incluso si su alquiler está establecido en su contrato de arrendamiento, el propietario puede aumentar el alquiler con base en un aumento de alquiler por MCI ordenado por la DHCR. El formulario estándar de renovación de arrendamiento expedido por la DHCR contiene texto que establece que: "El alquiler, los cargos separados y el pago total previstos en este contrato de renovación de arrendamiento puede aumentar o disminuir por orden o actualizaciones anuales de la DHCR o de la Junta de Lineamientos de Alquileres".

15. ¿Tengo que pagar un aumento de alquiler si recibo SCRIE/DRIE?

No. Los inquilinos en la Ciudad de New York que reciben la exención de aumentos de alquiler para la tercera edad (por sus siglas en inglés, SCRIE), o debido a su exención de aumentos de alquiler por discapacidad (por sus siglas en inglés, DRIE) deben llamar al 311 para recibir información sobre su exención de alquiler después de una orden de MCI. Los inquilinos fuera de la Ciudad de New York deben comunicarse con la oficina de SCRIE/DRIE de su localidad para recibir información sobre su exención de alquiler después de una orden de MCI. Los inquilinos deben hacer una copia de la orden de MCI y enviarla a su oficina de SCRIE/DRIE para que se pueda actualizar su exención.

Para obtener más información o asistencia, puede visitar la oficina de alquileres de su distrito.

Queens

92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Brooklyn

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Bronx

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Westchester

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601