

UN MANUAL PARA INQUILINOS DE MITCHELL- LAMA SOBRE EL “BUYOUT”



Por Sue Susman

Con la colaboración de la:

- Sociedad de Servicio de la Comunidad
[*Community Service Society*]
- Coalición de Residentes de Mitchell Lama
[*Mitchell Lama Residents Coalition*]
- Coalición de Inquilinos y Vecinos del Estado
de NY [*NYS Tenants & Neighbors
Coalition*]
- Metropolitan Council on Housing
[*Consejo Metropolitano de Viviendas*]

Traducido al español por Marité Gross y Herbert Gross

© Susan D. Susman, 7 de febrero 2008

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	iv
ANTECEDENTES	iv
TEMAS PRINCIPALES	v
BUY-OUTS	1
¿Que es “buying out” (opcionar la compra)?	1
¿Por que los inquilinos deben estar preocupados?	1
¿Por que los propietarios entraron en el programa Mitchell-Lama en primer lugar?	2
¿No tienen los propietarios la autoridad para ejercer la opción de compra después de 20 años (o más bajo ciertos contratos)?	3
¿Cómo podemos posponer o prevenir que dejemos Mitchell-Lama?	4
¿Puede alguien ser desalojado porque dejamos Mitchell-Lama?	5
¿Qué pasa con los ancianos y los discapacitados?	6
¿Y los con SCRIE o DRIE?	7
¿Cómo podemos minimizar costos futuros ahora cuando aún estamos en Mitchell-Lama? (¡Para edificios construidos antes de 1974!)	8
¿CUAL ES EL PROCESO DEL BUYOUT?	10
Consideraciones Generales	10
El proceso del buyout para todos los edificios construidos antes de 1974 (y posteriormente si los propietarios se beneficiaron con J-51	11
INSCRIPCIÓN DE ALQUILERES	12
Solicitudes De Aumento Por “Circunstancias Unicas o Peculiares”	14
El proceso Buyout para Mitchell-Lamas construidos desde 1974 en adelante	166
¿Cuan alto pueden subir los alquileres?	18
¿Que pasa con los Vales “Mejorados” [<i>Enhanced</i>] (“Pegajosos” [<i>Sticky</i>]) de la Sección 8?	19

¿Qué pasa con los “planes de asistencia a propietarios”?21

¿QUÉ PASA SI EL DUEÑO QUIERE CONVERTIR EL EDIFICIO EN UN CONDO O CO-OP?21

¿Tienes que comprar el apartamento?22

¿Cuánto tiempo puede pasar si el dueño quiere convertir el edificio en un condo o co-op?22

¿CÓMO PODEMOS PROTEGER NUESTROS HOGARES?23

ORGANIZE A INQUILINOS 1

Pasos a tomar con relación a un Buyout 1

Elabore un Plan de Acción24

Eduque a los Inquilinos..... 25

¡Contrate Un Abogado Que Represente A Los

Inquilinos – Ahora!25

Comience A Juntar Dinero Ya Mismo 26

Reduzca Los Alquileres Actuales Y Pelee

Contra Aumentos De Alquiler28

Haga Una Encuesta Anónima De Su Edificio29

Proteja los Inquilinos30

Involucre A Los Políticos31

Busque El Apoyo De Otros Grupos De Inquilinos

Y De Recursos31

Consiga Que Más Inquilinos Se Sumen A La

Lucha: ¡Sea Un Animador! 32

Comunique Con Regularidad32

CONCLUSION34

RECONOCIMIENTOS11

ABOGADOS RECOMENDADOS POR VARIAS ASOCIACIONES DE INQUILINOS A

RECURSOS PARA ORGANIZACIONES Y EN EL INTERNETC

COMO ORGANIZAR UNA ASOCIACIÓN DE INQUILINOS F

EJEMPLO DE FOLLETO PARA INQUILINOS EN EDIFICIOS CONSTRUIDOS ANTES DE 1974 (¡no 236!)N

EJEMPLO DE FOLLETO PARA INQUILINOS EN EDIFICIOS CONSTRUIDOS ANTES DE 1974 “236”Q

EJEMPLO DE FOLLETO PARA INQUILINOS EN EDIFICIOS CONSTRUIDOS DESPUÉS DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1973 T

ENCUESTA DE VIVIENDASU

PORTADA para la ENCUESTA FAMILIAR X

INTRODUCCIÓN

Este manual incluye información acerca de lo que es un “buyout” en un edificio Mitchell-Lama para alquilar, sus consecuencias, lo que usted puede esperar y que es lo que puede hacer para luchar contra el mismo. Al final del manual se podrán encontrar recursos, incluyendo como puede usted organizar o reforzar una asociación de inquilinos, un lista de abogados, una de organizaciones de apoyo y sus sitios web, ejemplos de folletos y una encuesta de viviendas.

ANTECEDENTES

Los edificios para alquilar “Mitchell-Lama” fueron creados en el Estado de Nueva York para proveer de vivienda asequible a inquilinos de ingresos bajos y medios. Bajo una ley introducida por los legisladores Mitchell y Lama, los propietarios recibieron:

- Terrenos a muy bajo costo (o completamente gratis.)
- Hipotecas a bajas tasas de interés.
- Posesión del edificio– pero con una inversión de sólo 5% del costo total.
- Un retorno del 6% anual sobre su inversión.

Alquileres bajo Mitchell-Lama están limitados y basados en los gastos que incurren los propietarios (incluyendo reparaciones y mejoras, como ventanas nuevas.)

La Ley de Financiación de Viviendas Privadas [*Private Housing Finance Law*] rige las viviendas Mitchell-Lama. En la ciudad de Nueva York, dependiendo de quien haya provisto la hipoteca, los Mitchell-Lama están supervisadas por:

- La comisión de viviendas del estado de Nueva York, es decir, la División de Viviendas y Renovación de la Comunidad [*Division of Housing*

and Community Renewal o DHRC.] - a veces con el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano [*Department of Housing and Urban Development o HUD*]; o

- El departamento de viviendas de la Ciudad de Nueva York, es decir, el Departamento de Preservación de Viviendas [*Department of Housing Preservation and Development o HPD*] – a veces en conjunto con el HUD.

La Ley de Financiación de Viviendas Privadas permite que los propietarios de edificios paguen anticipadamente sus hipotecas en su totalidad, después de un período de 20 años o más (dependiendo del contrato de desarrollo del terreno) y privatizar así el edificio Mitchell-Lama. Edificios construidos *antes de 1974* entran a formar parte de un tipo de regulación de alquileres llamada estabilización de alquileres [*rent stabilization*]. Aquellos edificios construidos *después del 31 de Dic. de 1973* no tienen esta protección y sus unidades pueden ser alquiladas al precio del mercado (a no ser que el propietario reciba créditos impositivos bajo un programa llamado “J-51” o un préstamo bajo el programa “8A” del HPD.)

TEMAS PRINCIPALES

Lo que puede suceder con los inquilinos en la mayoría de los edificios Mitchell-Lama depende, en parte, de cuando el edificio fuera construido. Eso es debido a que el Acto de Emergencia para la Protección de Inquilinos de 1974 [*Emergency Tenant Protection Act of 1974*], una ley estatal, incorpora a todos los edificios de apartamentos construidos antes de 1974, dentro de la estabilización de alquileres, dejando sin esa protección a los edificios que fueron construidos con posterioridad, una vez que salieran del programa Mitchell-Lama.

Pero también hay un inconveniente aún para los edificios construidos antes de 1974 que se convierten

al sistema de estabilización de alquileres. Propietarios están buscando enormes incrementos en los alquileres bajo una provisión de la ley llamada “circunstancias únicas o peculiares” – explicado en la página 15.

Aquellos que fueron construidos después del 31 de diciembre de 1973 pueden pasar directamente al precio del mercado, sin otra protección para los inquilinos que los vales “mejorados” [“enhanced” *vouchers*] de la Sección 8 para algunos de ellos y lo que ellos puedan negociar con el propietario y la ciudad (*Ver páginas 20-22.*)

Edificios con subsidios federales “236” se encuentran de algún modo entre ambas opciones. Sin importar cuando fueron construidos, alquileres subsidiados subirán una vez que los mismos salgan de Mitchell-Lama, con excepción de aquellos inquilinos que consigan vales “mejorados” de la Sección 8. (*Ver página 10.*)



BUY-OUTS

¿Que es “buying out” (opcionar la compra)?

“Buying out” (opcionar la compra) significa que el propietario paga el saldo de la hipoteca de un edificio para sacarlo así del programa Mitchell-Lama.

No significa que los inquilinos reciban algún pago de dinero.

Tal vez sea más claro decir que “el propietario saca al edificio del programa Mitchell-Lama”, pero la expresión “opción de compra [*buy out*]” o que “el propietario esta opcionando la compra [*the landlord is buying out*]” son comunes en los sitios web, como el de la División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York [*New York State’s Division of Housing and Community Renewal*].

La compañía de ingresos limitados que es propietaria del edificio se puede disolver (así que el proceso de buyout es a veces llamado “disolución”), y una nueva compañía con fines de lucro la suplanta. El cambio no requiere que los propietarios sean otros.

¿Por que los inquilinos deben estar preocupados?

Salir de Mitchell-Lama significa que los alquileres no están ya basados en que el propietario reciba sólo un 6% de beneficio sobre sus gastos.

En la mejor de las situaciones – en edificios **construidos antes de 1974** – los propietarios pueden estar limitados a incrementos basados en alquiler estabilizado de un promedio del 5 - 6% anual. Pero aún en esos edificios, los propietarios están demandando incrementos entre 3 y 8 veces más de lo que los inquilinos están pagado ahora. Los propietarios

aducen que “**circunstancias únicas y peculiares**” les autoriza a enormes aumentos. *Ver página 15*

En edificios **construidos después del 31 de diciembre de 1973**, los inquilinos se enfrentan a enormes incrementos basados en el precio de mercado y casi sin ninguna protección para evitar desalojados. *Ver página 17*

En el caso de edificios “236” cuyos propietarios reciben subsidios hipotecarios federales, inquilinos subsidiados pueden recibir incrementos de alquiler aún cuando pasen a alquiler estabilizada. *Ver página 10.*

Es por eso que los inquilinos debemos protegernos – para mantener alquileres asequibles y mantener nuestros hogares. *Ver páginas 4,8 y 24.*

¿Por que los propietarios entraron en el programa Mitchell-Lama en primer lugar?

Los propietarios con buenas conexiones consiguieron beneficios al entrar en el programa Mitchell-Lama. Consiguieron lo siguiente:

- Terrenos a extremados bajos precios (que el gobierno había expropiado),
- Hipotecas subsidiadas (¡baratas!) por el gobierno,
- Un retorno garantizado del 6% anual sobre la inversión,
- El requisito de que sólo necesitaban invertir 5% del costo total del proyecto, y finalmente
- Impuestos más bajos.

Estos incentivos fueron dados para persuadir a la construcción de edificios en barrios de bajos ingresos, donde el gobierno decidió necesitaban urbanizarse con viviendas asequibles.

¿No tienen los propietarios la autoridad para ejercer la opción de compra después de 20 años (o más bajo ciertos contratos)?

Si **pero** ... la cuestión es ¿que pasa con los inquilinos que han vivido en esos edificios? Los inquilinos nunca fueron informados que el status de su apartamento iba a cambiar después de 20 años o por ahí.

Los propietarios no han sufrido. Habiendo invertido en muchos casos sólo 5% del costo del proyecto, se les dio hipotecas a bajas tasas de interés, terrenos a precios ridículamente baratos, créditos impositivos, depreciación de pasivos y cancelación de los mismos que muchas veces excedían sus otras ganancias, altos honorarios administrativos y un beneficio garantizado del 6% anual sobre su inversión.

Viviendas asequibles son necesarias para la Ciudad de Nueva York para que esta funcione. Nosotros somos la gente que trabaja en las escuelas de la ciudad, hospitales, sistema de transito, centros de trabajos sociales, teatros, y en los programas de música y artes. La Ciudad y el Estado decidieron justamente que tener viviendas para la gente de ingresos medios era crucial – y ahora eso es tan cierto ahora como lo era en 1955 cuando Mitchell y Lama propusieron su proyecto de ley ante la Legislatura del Estado de Nueva York.

Así que contestando una pregunta con otra pregunta: ¿Es la necesidad de la Ciudad de tener viviendas asequibles menos importante, que la “necesidad” de los propietarios a tener ingresos mayores al 6% (y grandes honorarios administrativos) sobre los terrenos obtenidos a precios irrisorios?



¿Cómo podemos posponer o prevenir que dejemos Mitchell-Lama?



Es muy difícil impedir que el propietario saque su edificio de Mitchell-Lama. Posponer o prevenir la opción de compra depende de la historia del edificio: ¿cuál fue el acuerdo al que se llegó entre la ciudad y el propietario acerca de cómo se utilizaría el terreno? ¿significaba que fuera asequible por siempre? ¿Por 35 años?, etc. Por lo tanto, investigue usando el Internet (busque www.save-ml.org, y haga clic en “Find your building” [Encuentre su edificio], y yendo a los sitios web del *Dept. of Buildings* [Departamento de Edificios] y del *Dept. of Finance* [Departamento de Finanzas]. Busque la aprobación de la Junta de Presupuestos [Board of Estimate Approval] (que podría contener un convenio sobre el uso restrictivo del terreno), el título de propiedad, la hipoteca y documentos relacionados. En los edificios **HPD**, estos documentos deberían estar incorporados a la notificación del buyout. En los edificios **DHCR**, utilice el Internet para ver si hay algún documento que requiera que usted se pueda quedar en Mitchell-Lama por más tiempo. Traiga esto a la atención de su abogado. En los edificios **HUD**, la hipoteca puede tener protección bajo la ley federal “250.”

Algunas Asociaciones de inquilinos en varios edificios están tratando de comprar de los propietarios sus edificios. Esto va a ser más fácil, para los Mitchell-Lamas construidos desde 1974 en adelante, bajo la Ley Local 79, si la misma sobrevive una demanda pendiente presentada por los propietarios. En esos casos, el edificio podría mantenerse en Mitchell-Lama, para alquiler o como una cooperativa.

¿Puede alguien ser desalojado porque dejamos Mitchell-Lama?



Si su edificio fue construido antes de 1974 (o esta aún bajo el J-51), usted no puede ser desalojado, excepto por ciertas violaciones específicas, como ser: no pagar el alquiler o producir molestias en su apartamento. Esto es porque los inquilinos de estos edificios están protegidos por las leyes de estabilización de alquileres. No obstante, los propietarios quieren ganar montones de dinero – lo cual sucede fácilmente cuando el apartamento esta vacante. El propietario puede elevar el alquiler con cada nueva vacancia y puede hacer “mejoras” cuyo costo puede ser pasado al nuevo inquilino. Si el alquiler del departamento vacante es mayor de \$ 2,000, el mismo deja de estar bajo la estabilización de alquileres, lo cual da a los propietarios incentivos para desalojar a los inquilinos existentes.

Para protegerse a si mismos, los inquilinos deben asegurarse de que todo esta en orden. Como tal usted debe

- Aclarar que esta es su residencia principal, mostrando
 - Donde paga sus impuestos
 - Donde tiene su carro registrado
 - Si usted es propietario de otra residencia en otro lugar
 - Donde vota.
- Pague su alquiler en tiempo. (¡No existen períodos de gracia automáticos!)

Si su edificio fue construido después de 1974 y no esta protegido por J-51 o 8A, usted puede ser desalojado por una variedad de razones – pero la principal, probablemente, va a ser que no puede darse el lujo de pagar el alquiler.

¿Qué pasa con los ancianos y los discapacitados?



Usted puede tener derecho a un **congelamiento** de su alquiler bajo Excepción de Incremento de Alquiler para Ciudadanos Ancianos [*Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE)*] o la Excepción de Incremento de Alquiler para Discapacitados [*Disabled Rent Increase Exemption (DRIE)*] si usted vive en un edificio Mitchell-Lama o de alquiler estabilizado, y ahora usted paga – o se enfrenta a un incremento de alquiler que le obliga pagar por lo menos un tercio de su ingreso familiar para el alquiler.

Si usted tiene 62 años o más y el total de sus ingresos familiares es bajo \$ 27,000 (suma que subirá a \$ 29,000 en el 2009), presente su solicitud para la Excepción de Incremento de Alquiler para Ciudadanos Ancianos (SCRIE) al HPD de la Ciudad, en cuanto reciba la notificación de que su alquiler se ha incrementado.

Si usted esta discapacitado – no importa la edad – y satisface los requerimientos de la Seguridad Social [*Social Security*] o de la Administración de Veteranos [*Veterans Administration*] para discapacidad y su ingreso familiar no lo descalifica para recibir SSI (alrededor de \$18,060 anuales para una persona y \$25,000 para una pareja), solicite su Excepción de Incremento de Alquiler para Discapacitados (DRIE) del HPD de la Ciudad de Nueva York.

Pero: ➡ si usted recibe **DRIE** o **SCRIE** y su departamento deja Mitchell-Lama y no entra dentro de la estabilización de alquileres, usted perderá su **DRIE** o **SCRIE**.

De modo que si usted vive en un proyecto construido en 1974 o más tarde (y su propietario nunca recibió beneficios de prestamos J-51 o 8A), su DRIE o SCRIE será terminado.

Esto sucede porque bajo DRIE o SCRIE, el alquiler que paga un inquilino está congelado al último nivel de pago, mientras que el gobierno paga el resto. Pero, el gobierno no está dispuesto a pagar el total del alquiler si el alquiler no esta regulado y por lo tanto no tiene limite.

Si usted recibe un vale mejorado [*enhanced voucher*] una vez que su edificio sale de Mitchell-Lama y no esta siendo regulado (*ver página 20*)

- Su alquiler será el más alto del 30% de su ingreso familiar o el último alquiler que haya estado pagando, y
- Siendo discapacitado o una persona anciana usted podrá mantener ese vale y podrá quedarse en su departamento aunque tenga más ambientes que lo que HUD considera apropiado.

Aparte de estos recursos legales, los ancianos y discapacitados no tienen ninguna protección especial contra incrementos del costo de alquiler o desalojos – a menos que los inquilinos negocien esa protección directamente con el propietario.



¿Cómo podemos minimizar costos futuros ahora cuando aún estamos en Mitchell-Lama? (¡Para edificios construidos antes de 1974!)

En edificios supervisados por DHCR:

Si su edificio es supervisado por DHCR, al dejar Mitchell-Lama, el propietario se queda con cualquier dinero que haya quedado en el fondo de reserva del capital del edificio. Ese fondo, que proviene de los alquileres que usted paga, es para reparaciones mayores, como ser un nuevo techo, ventanas o ascensores. **Pero**, DHCR puede ordenar al propietario que ponga ese dinero en una cuenta depósito [escrow] para cubrir reparaciones y reemplazos por un período de cinco años después del buyout. De modo que – en particular para los edificios anteriores a 1974 – vale la pena contratar un ingeniero civil y un ingeniero de ascensores para que preparen un informe.



Además, bajo la estabilización de alquileres (contrariamente a lo que sucede bajo Mitchell-Lama), un propietario puede aumentar su alquiler permanentemente para realizar una “mejora capital mayor” [major capital improvement (MCI)]. Por lo tanto, a no ser que un ítem este en la lista del DHCR y contabilizado en la cuenta de depósito [escrow], el propietario podría quedarse con el dinero del fondo de mejoras del capital y aumentar permanentemente su alquiler por cualquier MCI. Eso significa que usted estaría pagando dos veces por esa mejora: una con el pago de su alquiler bajo Mitchell-Lama y otra vez bajo la estabilización de alquileres. Por lo menos en un caso reciente, DHCR ordenó poner más dinero (un total de \$ 1.4 millones) en la cuenta de depósito, que la que había aportado hasta entonces en el fondo de mejoras del capital.

Esos informes técnicos producidos por los ingenieros (y hacer saber al DHCR que los mismos están siendo realizados), pueden no solamente ahorrar dinero a los inquilinos en el futuro, pero también demorar el buyout.

En edificios supervisados por el HPD y el HUD:

Si su edificio esta supervisado por HPD (o una combinación de HPD y HUD), cualquier dinero que queda en el fondo de reserva del capital, en lugar de ser retenido por el propietario, se revierte a la ciudad una vez que el edificio sale de Mitchell-Lama.

¡Pero trate usted de conseguir que el HUD le devuelva parte del alquiler! Si a usted le aumentaron el alquiler para hacer mejoras del capital (como ser, reparaciones de elevadores o colocación de nuevas ventanas), asegúrese que las mismas se hicieron. Similarmente, si de su alquiler se pagaron mejoras del capital que ya se completaron, solicite una reducción del alquiler al HUD – antes de que el edificio deje Mitchell-Lama.

Si el propietario trata de conseguir un aumento del alquiler antes de dejar Mitchell-Lama, revise el presupuesto con un ojo muy avizor.



Insista que la audiencia para considerar el aumento del alquiler se realice en su edificio.



¿CUAL ES EL PROCESO DEL BUYOUT?

Consideraciones Generales

¿QUIÉN SUBSIDIA SU EDIFICIO?

- Si usted vive en un edificio supervisado por el HPD, usted recibirá una notificación un año antes del suceso.
- Si usted vive en un edificio supervisado por el DCHR, usted recibirá una notificación 90 días antes del suceso – posiblemente antes si los líderes de su asociación de inquilinos llaman frecuentemente al encargado de su edificio en la DCHR, para solicitarle actualizaciones.

¿ESTABA SU EDIFICIO BAJO EL HUD?

Si su edificio tenía una **hipoteca subsidiada por el gobierno federal** bajo el “236”, usted recibirá una solicitud para pedir un vale mejorado de la Sección 8 [*enhanced Section 8 voucher*], para impedir que su alquiler suba cuando el subsidio se pierda. *Ver página 20.*

LISTAS DE VERIFICACION: Tanto DHCR como HPD tienen listas de verificación antes de permitir al dueño de sacar el edificio del programa Mitchell-Lama. Pide la lista del agencia que vigila su edificio, y asegúrese que el dueño cumplió con cada artículo.

REUNION PUBLICA

El propietario de su edificio lo va a notificar acerca de una reunión convocando a todos los inquilinos, por lo menos con 60 días de anticipación al buyout para exponer lo que el propietario tiene que decir acerca de sus planes para el edificio.



SU TAREA:

Usted y sus vecinos deberían:

- Preparar preguntas con anticipación;
- Invitar a sus representantes políticos para que asistan;
- Invitar al abogado de su Asociación de Inquilinos para que asista; y
- Asegurarse que usted este presente, para demostrar la unidad y fuerza de todos los inquilinos.

El edificio sale de Mitchell-Lama aproximadamente en la fecha determinada – a no ser que su Asociación de Inquilinos y el abogado encuentren alguna forma para demorar el mismo.

Inquilinos que viven en edificios construidos antes de 1974 o construidos con posterioridad, pero que recibieron beneficios de préstamos J-51 o 8A deberían continuar abajo. Aquellos que viven en edificios construidos en 1974 o con posterioridad, pueden pasar a la página 17.

El proceso del buyout para todos los edificios construidos antes de 1974 (y posteriormente si los propietarios se beneficiaron con J-51 o 8A)

Su apartamento pasa a estabilización de alquileres cuando deja Mitchell-Lama y – excepto para inquilinos subsidiados en edificios 236 – el alquiler inicial es exactamente igual al total (incluyendo sobrecargas [*surcharges*] que usted pagaba bajo Mitchell-Lama.

Si usted es un inquilino subsidiado en un edificio 236 – con una hipoteca subsidiada por el gobierno federal – o con una hipoteca garantizada por Autoridad Federal de Viviendas [*Federal Housing Authority*] usted debe solicitar un vale mejorado de la Sección 8 (*ver página 20*) para mantener su alquiler al mismo nivel.

Esto es debido a que el propietario va a perder el subsidio federal hipotecario, y va a pasar la pérdida del subsidio como un aumento a su alquiler. Esta transmisión no ocurre con los inquilinos en edificios que no tienen un subsidio federal hipotecario o una garantía hipotecaria.

Cuando su contrato de alquiler [*lease*] expira a su término normal, usted recibirá otro contrato bajo estabilización de alquileres. El nuevo alquiler incluirá cualquier aumento determinado cada año por la Junta de Pautas de Alquiler [*Rent Guidelines Board*].

Estará inscripto a través...

INSCRIPCION DE ALQUILERES (“Registration”)

Dentro de los 90 días posteriores al buyout, el propietario tiene que **inscribir los alquileres iniciales** con la Administración de Alquileres de la División de Viviendas y Renovación de la Comunidad del Estado de NY. Se usarán formularios de Inscripción de Alquileres [*Rent Registration “RR” forms*] para determinar cual es su alquiler inicial bajo la estabilización de alquileres, .

A las pocas semanas de dejar Mitchell-Lama, el propietario le enviara un formulario “inscripción inicial de alquileres” [*“initial rent registration”*], (RR-1(i)) en el cual constatará el número de habitaciones en su departamento – número que se usará luego si el propietario solicita un incremento del alquiler debido a una “mayor mejora al capital” o su alquiler es reducido debido a que el inquilino comienza a pagar por separado la electricidad. Además, el propietario debe completar y fijar visiblemente un formulario donde se explica que servicios están cubiertos por los alquileres (formulario RR-3(i).) Si el formulario del propietario no aparece expuesto, solicítelo al propietario y notifique al HPD o al DHCR que el mismo falta.

- En edificios sin subsidio federal hipotecario, su alquiler inicial debería ser IDENTICO al último alquiler abonado bajo Mitchell-Lama – incluyendo recargos.
- En edificios **236**, el alquiler especificado puede ser lo que HUD llama alquiler de “mercado” – lo que significaría un aumento si su alquiler es ahora subsidiado. Para continuar pagando el mismo monto que estaba abonando bajo Mitchell-Lama, usted tiene que obtener un vale mejorado [*enhanced voucher*]. (Ver página 20.)



Inquilinos tienen 20 días para inspeccionar y protestar por cualquier error en los formularios RR-1 o RR-3. Revise los formularios RR para asegurarse que en los mismos constatan los alquileres correctos y el número de habitaciones.

Si los servicios que cubren no son precisos, su abogado puede pedir una reducción de rentas por falta de servicios – por ejemplo: lavaderos [*laundry rooms*], una antena maestra para la televisión, una sala comunitaria, espacios para garaje, un depósito para guardar bicicletas, un baulero, etc.

La Asociación de Inquilinos debería consultar con su abogado para que el mismo prepare una respuesta para que TODOS lo firmen.

Coloque mesas en el vestíbulo de entrada [*lobby*] del edificio para ayudar a los inquilinos a que firmen esas respuestas.

Presente todas las protestas a la Oficina de Administración de Alquileres [*Office of Rent Administration*] del DHRC, colocándolas en una o dos cajas, conjuntamente con una carta de presentación.

Si su edificio tiene estabilización de alquileres debido a J-51 o 8A (programas que otorgan créditos impositivos a los propietarios para que efectúen reparaciones mayores), su alquiler va a ser aumentado de acuerdo a incrementos que acuerda la Junta de Pautas de Alquiler, más un porcentaje de los Mejoras Mayores de Capital, y posiblemente debido a “dificultades económicas” (¡como si el propietario no tuviera suficientes ganancias!). El propietario posiblemente no puede solicitar un incremento adicional debido a “circunstancias únicas y peculiares” (ver abajo una explicación de esta frase.) Consulte con su abogado para determinar, en primer lugar, si los beneficios por préstamos otorgados bajo J-51 o 8A prohíben la salida del edificio del programa Mitchell-Lama. Es muchas veces difícil verificar si el propietario recibió beneficios J-51 o 8A, ¡pero vale la pena la investigación!

Todos los otros edificios que fueron construidos antes de 1974 se pueden encontrar frente a posibles solicitudes de aumentos por “circunstancias únicas y peculiares”, de parte del propietario.

Solicitudes De Aumento Por “Circunstancias Únicas o Peculiares”

Esto atañe solamente a edificios construidos antes de 1974. En edificios construidos antes del 10 de marzo de 1969, sólo los inquilinos que se mudaron a sus apartamentos después del 1º de julio de 1971, están sujetos a esto.

Dentro de los 60 días de haber dejado Mitchell-Lama la nueva sociedad anónima dueña del edificio probablemente enviará una notificación de su solicitud a la División de Viviendas y Renovación de la Comunidad del Estado de NY (“DHCR”), para aumentar el alquiler inicial de la estabilización de

alquileres, basado en “circunstancias únicas o peculiares.”

Esto surge de una sección del Acto de Emergencia para Protección de Inquilinos de 1974 [*Emergency Tenant Protection Act of 1974*] (una ley estatal que coloca a todos los departamentos construidos antes de 1974 dentro de la estabilización de alquileres.) Esta sección, enumerada en las leyes de alquiler como Ley de Estabilización de Alquileres Sección 26-513(a), puede afectar el alquiler inicial de cada apartamento (tal vez no aquellos con vales mejorados – ¡consulte con su abogado!)

a. El inquilino o dueño de una vivienda habitacional que esta sujeta a esta ley por la acta de emergencia para protección de inquilinos de mil novecientos setenta y cuatro puede, **dentro de los sesenta días** de la fecha efectiva local de esta sección o **a partir del comienzo del primer alquiler posterior**, cualquiera que sea más tarde, presentar al comisionado una **solicitud para ajustar el alquiler inicial legalmente regulado** para dicha vivienda habitacional. **El comisionado puede ajustar** dicho alquiler inicial legalmente regulado después de encontrarse ante la presencia de **circunstancias únicas o peculiares** que materialmente afecten el alquiler inicial legalmente regulado **ha resultado en un alquiler que es substancialmente diferente de los alquileres que generalmente prevalecen in la misma área para substancialmente similares viviendas habitacionales.**

- En edificios construidos hasta el 3/10/69, sólo los inquilinos que se mudaron a esos apartamentos él o después del 7/1/71 pueden recibir estas notificaciones.
- En edificios construidos después del 3/10/69 (pero antes de 1974), todos los departamentos pueden recibir estas notificaciones.

El propietario probablemente alegue que la “circunstancia única o peculiar” es que el proyecto este saliendo de Mitchell-Lama o que al alquiler nunca fue al precio del mercado.

En noviembre 2007, el estado publicó la nueve regla de la DHCR: que **salir del programa Mitchell-Lama no constituye “circunstancias únicas o peculiares”**. Sin embargo, algunos dueños ya llevaron a la DHCR a juicio para cambiar esta política.

Inquilinos en uno de estos proyectos deberían responder A TRAVES DE UN SOLO ABOGADO o en representación de la Asociación de Inquilinos y no individualmente, aunque cada apartamento reciba una notificación por separado con demandas de aumento de alquiler separadas. Preparar la respuesta requiere mucho conocimiento especializado y coordinación. Por lo menos, tiene que responder que según las nuevas regulaciones, DHCR tiene que negar la solicitud del dueño para el aumento “único o peculiar.”

Tampoco esta claro si los vales mejorados de la Sección 8 para inquilinos en previos edificios 236 (construidos anteriormente a 1974) pueden protegerlos de estos aumentos.

Consulte con su abogado.

El proceso Buyout para Mitchell-Lamas construidos desde 1974 en adelante

Al propietario se le permite salir de Mitchell-Lama y cobrar precios del mercado, excepto si su edificio recibió una reducción impositiva bajo los programas **J-51 o 8A** de la Ciudad de Nueva York (los cuales subsidian reparaciones y reemplazos.)

J51 o 8A pueden impedir que algunos edificios salgan de Mitchell-Lama, y si los mismos salen, requerir que – no importa cuando fueron construidos – sean incorporados a la estabilización de alquileres por un período fijo de años. Descubrir si su edificio se benefició con J-51 es difícil e incluye búsquedas en el Internet (www.save-mi.org), consultar con el Departamento de Finanzas, y por lo menos en un caso, efectuar una búsqueda de título. Pero, esto puede hacer toda la diferencia entre tener una vivienda asequible o no. ¡Consulte con su abogado!

Además, si en la Ciudad de Nueva York la Ley Local 79 sobrevive un desafío legal de los propietarios (o si el estado promulga una ley semejante), inquilinos que viven en Mitchell-Lamas construidos después de 1971 tienen la primera opción para comprar el edificio (con la ayuda de una organización sin fines de lucro) en caso de que el propietario quiera sacar su edificio de Mitchell-Lama. Si el propietario rechaza la oferta de los inquilinos a un precio legalmente evaluado, el debe mantener el edificio en Mitchell-Lama. Pero conseguir financiamiento asequible para los inquilinos es difícil.



Si usted organiza a sus vecinos e involucra a sus representantes locales y estatales, una podrá tal vez negociar con el propietario de su edificio para conseguir:

- vales mejorados para los inquilinos que califican para los mismos (ver *página 20*);
- un “plan de asistencia para propietarios” para subsidiar otros inquilinos (ver *página 22*)
- algún crédito impositivo para reducir los costos del propietario y por ende para los inquilinos
- una nueva ley estatal para protegernos todos.

En algunos edificios, los inquilinos están negociando con el propietario la compra del edificio para mantenerlo asequible.

¿Cuan alto pueden subir los alquileres?



El alquiler en edificios construidos desde 1974 en adelante, puede subir legalmente hasta alcanzar los precios que el mercado permita – con excepción de aquellos edificios que recibieron beneficios bajo los programas de la Ciudad de NY J-51 (para reparaciones y reemplazos.)

Para aliviar un poco el golpe, muchos inquilinos en edificios con subsidios hipotecarios federales (como ser edificios “236”) pueden tener derecho a “Vales Mejorados de la Sección 8” (también llamados “vales pegajosos” [“sticky vouchers”].) (ver *página 20 para más detalles.*) Ancianos y personas discapacitados no tienen protección especial dentro de la ley, una vez que el alquiler deja de ser regulado, pero pueden presentar solicitudes para conseguir vales mejorados (ver *páginas 6-7*).

Debido a que los alquileres pueden subir a niveles inusitados, ahora es el momento de organizarse.

Investigue si los documentos de su edificio prohíbe salir de Mitchell-Lama ahora. Investigue si una organización sin fines de lucro (por ejemplo, un grupo comunitario, banco comunitario, unión laboral, iglesia, etc.) puede tratar de comprar su edificio para mantenerlo asequible.

Pregunte a su representante dentro del Consejo de la Ciudad [*City Council*] si puede ayudar para conseguir financiamiento, y contacte al Comisionado Shaun Donovan del HPD y otros funcionarios para ver que se puede hacer. O pregunte a su representante estatal para contactarse a la Comisionada Deborah Van Amerongen del DHCR.

Contacte a los grupos de inquilinos listados al final de este librito (ver *página B*) para conseguir apoyo y sugerencias.



¿Que pasa con los Vales “Mejorados” [“Enhanced”] (“Pegajosos” [“Sticky”]) de la Sección 8?

Si la hipoteca de su edificio fue subsidiada a través de la Sección 236 de HUD (ver *página 10*), bajo una ley federal, puede ser candidato para un vale “mejorado” (también llamado “pegajoso”) de la Sección 8. Vales mejorados están al alcance de los inquilinos sólo cuando el dueño del edificio se sale de un programa subsidiado por el gobierno federal. Estos vales no se pueden obtener por los inquilinos en forma individual más tarde.

- Si usted obtiene un vale mejorado, usted va a pagar su alquiler actual o el 30% de sus ingresos familiares, dependiendo de cual es el monto mayor. Usted nunca va a pagar menos del alquiler que está pagando bajo Mitchell-Lama – ya que el propósito de estos vales es mantener las cosas en su lugar, no dar un beneficio adicional.
- El objetivo principal es mantener su alquiler al 30% de sus ingresos. De modo que si su alquiler actual es menor que el 30% de sus ingresos, usted no es candidato para los vales mejorados – pero vale la pena presentar una solicitud, por si se baja sus ingresos.
- Un vale mejorado mantendrá su parte del alquiler al 30% (de sus ingresos) – aún cuando el propietario aumente su alquiler o su ingreso baja substancialmente – por todo el tiempo que el vale dure.

Mientras que usted paga el 30% de sus ingresos, el gobierno paga el resto del alquiler al propietario, hasta tanto que el alquiler sea “razonable” (¡un término no definido!) Entonces, tiene que estar (o moverse) en un apartamento asequible que corresponde al tamaño y a la composición de los residentes. (Si no hay tal apartamento, tanto que esté en la lista de espera, puede quedarse en su hogar con su vale hasta que hay uno en su edificio.)

De modo que los propietarios les encanta esto, pero **no hay garantías** y cada año el gobierno federal trata de reducir los vales mejorados o eliminarlos por completo. Por ejemplo, el año pasado el gobierno federal trató de limitar el tiempo que un inquilino podía recibir vales mejorados a sólo 12 meses. al hogar.

Pueden pasar varios meses hasta que los inquilinos aptos reciban sus vales, de modo que las solicitudes se distribuyen varios meses antes de que el propietario planifique sacar el edificio de Mitchell-Lama. Los apartamentos de los inquilinos tienen que pasar una inspección para ser aprobados, por lo tanto insista que el propietario haga las reparaciones que fueran necesarias ahora. El inquilino debe informar al estado todos los ingresos: falta de informar = corta del beneficio.

Para mayor información sobre vales en la Ciudad de Nueva York, consulte el sitio web:

www.nyc.gov/html/hpd/html/for-tenants/section-8-tenant.html#StickyVouchers .

Para calificar para la Sección 8 de Vales Mejorados, usted tiene que

- Estar en la mitad más baja de los ingresos promedios familiares de la Ciudad de Nueva York (alrededor de \$ 60,000 para una familia de 4);
- Mudarse al apartamento asequible más pequeño posible para el tamaño actual de su familia o él que fuera dentro de un año más tarde, usted recibirá sólo un subsidio para el tamaño “apropiado” de apartamento. (Puede quedarse en su hogar, con vale mejorado, hasta que hay tal apartamento en su edificio.)

Algunas veces estos vales son administrados por Autoridad de Viviendas de la Ciudad de Nueva York [*New York City Housing Authority*] (NYCHA), la cual generalmente investiga a los inquilinos por

antecedentes criminales que pudieran descalificarlos. En otros edificios, HPD administra los vales.

¿Qué pasa con los “planes de asistencia a propietarios”?

Estos son acuerdos contractuales para edificios edificados desde 1974 en adelante, o acordados entre la Asociación de Inquilinos y el propietario, muchas veces con la ayuda de políticos locales.

A veces los mismos permiten que los alquileres suban (para algunas clases de inquilinos) sólo de acuerdo a las reglas de estabilización de alquileres. A veces los mismos incrementan los alquileres de forma gradual hasta llegar a los valores de mercado.

Estos planes dependen de la presión política y la que ejerzan los inquilinos para negociar un acuerdo único, y la Asociación de Inquilinos – como también, a veces, inquilinos individualmente – necesitan llevar el caso a las cortes para hacer cumplir el mismo, si el propietario reniega su parte.

Este puede ser un proceso largo y costoso.

Puesto que podemos cambiar la composición del Senado Estatal por el año 2009, es mejor esperar tanto que sea posible para una nueva ley que puede protegernos todos.



¿QUÉ PASA SI EL DUEÑO QUIERE CONVERTIR EL EDIFICIO EN UN CONDO O CO-OP?



¿Tienes que comprar el apartamento?

La mayoría de los planes de conversión a condominios y cooperativas son planes “sin desalojo” [“non-eviction”], lo que significa que a los inquilinos de alquiler estabilizados no se les obliga a comprar el apartamento. En su lugar, ellos pueden quedarse como inquilinos con alquiler estabilizado.

En un plan sin desalojo, sólo un 15% de los inquilinos de su edificio necesitan dar su consentimiento para la compra.

Planes de condos y co-ops que podrían resultar en el desalojo de inquilinos, requieren el consentimiento de 50% de los inquilinos de departamentos en su edificio. Esto no es común.

Pero consulte con su abogado acerca de cualquier plan específico ofrecido en su edificio. Inquilinos tienen la posibilidad de negociar sobre muchos términos, incluyendo que es lo que va a pasar con el fondo de reserva capital del edificio (fondo que se crea usando parte de los alquileres para cubrir cualquier reparación mayor, como ser un nuevo techo o ascensores.)

¿Cuánto tiempo puede pasar si el dueño quiere convertir el edificio en un condo o co-op?

Aproximadamente un año o más, ya que el propietario tiene que presentar un plan (llamado “arenque rojo” [“red herring”] a los inquilinos y al Procurador General del Estado de NY [NYS Attorney General] y los inquilinos pueden entrar a negociar sus términos. El Estado debe finalmente aprobar el plan. **¡Por favor consulte con su abogado!**

¿CÓMO PODEMOS PROTEGER NUESTROS HOGARES?

ACCION POLÍTICA:



Apoye la “autonomía política” [“home rule”] – para sacar la regulación y supervisión de los alquileres del Estado de Nueva York y devolverlos a la Ciudad.

Los legisladores del norte del estado han apoyado la Ley de Urstadt (que le da al estado el control de la regulación de alquileres de la ciudad de NY. Pero, los propietarios de la Ciudad de Nueva York, contribuyen a enriquecer esos legisladores, que no responden a los intereses de los votantes de NYC. Escríbele al miembro de la Asamblea del Estado de Nueva York y Senador que representan su distrito, como a los candidatos a gobernador, incitándolos para que apoyen autonomía política para la regulación de alquileres. Y dígame al Alcalde que necesitamos “autonomía política.”

Ayude a que se elijan más Senadores Estatales que sean pro-inquilinos.

Ahora mismo, proyectos de ley a favor de los inquilinos nunca llegan a ser considerados por el Comité de Viviendas del Senado – controlado por senadores del norte del estado. Pero, con sólo 2 legisladores pro-inquilinos más que fueran electos, el Senado tendría que escucharnos. *Y organice a sus vecinos . . .*



ORGANIZE A INQUILINOS

Pasos a tomar con relación a un Buyout

Esta sección es aplicable a todas las asociaciones de inquilinos. Si su edificio no tiene una asociación funcionando, por favor lea primero la página D (cerca del final de este documento).

ELABORE UN PLAN DE ACCION

Líderes de inquilinos: aplíquense a estudiar los temas pertinentes y tengan en cuenta que:

- El propietario trata de amasar la mayor cantidad de dinero posible;
- Usted muy posible va a terminar negociando con el propietario;
- Algunos aspectos de la ley pueden ayudar y otros dañar; y
- Presione a los políticos y considere tácticas legales y de otro tipo para que el propietario no este tranquilo cuando llegue a la etapa de las negociaciones.



El tema es como acercar a los propietarios a la mesa de discusión. Aún en edificios construidos ante de 1974 – edificios que pasan directamente a la estabilización de alquileres – los inquilinos tienen cosas acerca de las cuales pueden negociar con el propietario.

Discuta: Salvaguardar a los inquilinos de futuros aumentos, (ver página 4); proteger inquilinos de desalojos (ver página 5), y mantener un frente unido evitan que el propietario pueda “dividir y conquistar.”



EDUQUE A LOS INQUILINOS

Organice reuniones para educar a los inquilinos acerca de los temas pertinentes. Es difícil conseguir que la gente contribuya para contratar un abogado si no entienden lo que está en juego. En las reuniones y en los folletos explique lo que significa el buyout y

- En edificios construidos antes de 1974: aumentos debido a situaciones “únicas y peculiares” (ver página 15);
- En edificios 236: pérdidas de subsidios (ver página 10 y vales mejorados (ver página 20);
- En edificios construidos desde 1974 en adelante: precios de mercado y maneras de manejar el problema (ver páginas 17-19.)
- Ejemplo de folletos para los 3 tipos de edificios se encuentran de este librito. (ver páginas L, O, R).

¡CONTRATE UN ABOGADO QUE REPRESENTA A LOS INQUILINOS – AHORA!

Un listado aparece en *página A* de este manual. El abogado debería estar disponible para ayudar con la estrategia a usar para combatir o demorar el buyout, prevenir o minimizar los aumentos de alquileres y pedir reducción de alquileres (ver *página 8,9, 25*), protestar inscripción de alquileres (ver *página 12*), mantener el salón comunitario y otras instalaciones, y lo más importante para edificios construidos antes de 1974, combatir las solicitudes de “circunstancias únicas y peculiares” (ver *página 15*.) Abogados también pueden ayudar a negociar con el propietario con relación a los buyout y planes de asistencia para propietarios (ver *página 22*), y ayudar a proteger a los inquilinos de posibles desalojos.

Pídale a su abogado que trabaje con otros abogados que representen otros edificios en situaciones similares. Presentemos un frente unido y compartamos

estrategia. Los escritos preparados por el abogado Jacques Rose, a favor de Central Park Gardens, están disponibles para ser compartido, al igual que el “amicus brief” que muchos de nosotros estamos aún pagando. Todos los escritos y el “amicus brief” están disponibles en el Internet en www.save-mi.org. (Si usted lo encuentra de utilidad, una contribución para ayudar al pago de los abogados, será muy apreciado.)

Como el tiempo de los abogados es costoso, delegue la función de hablar con su abogado a sólo uno o dos de los inquilinos – y asegúrese que su abogado sepa quienes son.

COMIENZE A JUNTAR DINERO YA MISMO



Abogados y mantener una asociación de inquilinos activa requieren dinero. Cada apartamento debería aportar una suma, tal vez \$ 200 a \$400 u otro monto que la Asociación de Inquilinos decida. Ese aporte es muy poco comparado con el enorme aumento de alquiler que el propietario está buscando conseguir, pero debe cubrir al menos los \$ 5,000 de anticipo de honorarios que la mayoría de los abogados requiere y los más de \$ 3,000 mensuales que se necesitan después de las cosas se pongan difíciles.

Algunos grupos de inquilinos han descubierto que a través de rifas se pueden conseguir más de \$ 3,000 y que con ventas de pasteles [*bake sales*] se pueden sacar entre \$ 200 y \$ 500.

Dele a los inquilinos la oportunidad de contribuir dineros adicionales para el fondo de defensa. Haga que sea fácil para ellos contribuir en forma periódica, como también una suma global. (Si usted tiene inquilinos que son usuarios sofisticados de la web, considere establecer una cuenta PayPal para deducir pagos mensuales de sus tarjetas de crédito.)

Usted va a necesitar una cuenta bancaria. Si su Asociación de Inquilinos todavía no tiene una cuenta consiga el “Employer Identification Number” [Número de Identificación del Empleador] (EIN) del Internal Revenue Service [Servicio Interno de Rentas] llamando al 1-800-829-4933. Lleve al banco: el EIN, una hoja con el membrete de su Asociación de Inquilinos, una copia del acta de la reunión cuando el grupo resolvió abrir la cuenta bancaria, e identificación de los oficiales de la Asociación de Inquilinos que van a firmar los cheques en forma conjunta. Si usted recibe menos de \$ 25,000 (anuales) en contribuciones e interés, probablemente no necesitará presentar una declaración de impuestos. ¡Consulte con su abogado!

Mantenga sus registros financieros con cuidado,



listando los ingresos y gastos, conjuntamente con una detallada contabilidad de que inquilinos contribuyeron, cuando y cuanto. Alguien debe aceptar esa responsabilidad. Haga que las planillas de ingresos y gastos estén disponibles al público, de modo que los inquilinos puedan tener la confianza de que sus dineros no son robados o malgastados. Permita que los contribuidores vean el registro de *sus* contribuciones, pero no el de los otros. El hecho es que la transparencia necesaria no sea motivo de bochorno para sus vecinos.

Considere establecer un programa de computación para enviar estados de cuenta individuales a través de e-mail cada tanto meses o haga que los inquilinos puedan registrarse en una página web con sus propias



claves para ver sus cuentas particulares. Anuncios públicos le permiten al propietario saber exactamente con cuanto dinero cuentan los inquilinos, de modo que muchas Asociaciones de Inquilinos votan en una reunión general no hacer pública esta información.

Si en su edificio hay algunas almas prósperas que podrían convertirse en grandes donadores, considere reunirse con ellos en sus apartamentos en un entorno menos formal fuera de la reunión general de inquilinos, como parte de esfuerzo para recaudar fondos. Entre otras cosas, pregúnteles si ellos pueden “patrocinar” a aquellos inquilinos que no pueden contribuir.

La recaudación de fondos sirve dos propósitos: recolectar dinero y construir la comunidad. Minimice los eventos para recaudar fondos que queman energías, como mercados de pulgas [*flea markets*] que en realidad no contribuyen mucho dinero. Aunque los mismos les da a los inquilinos un sentido de unidad, lo cual es importante, pero el posible agotamiento debe ser considerado.

Hay muchas maneras de manejar el problema de los “parásitos” [*free-rider*], pero tenga en cuenta que **la unidad de los inquilinos es todo**. Por lo tanto, no publique los nombres de los no-pagadores, pero haga que los líderes de los inquilinos o capitanes de piso se contacten con ellos directamente y les pregunten porque no apoyan al grupo que esta trabajando para salvar sus hogares.



REDUZCA LOS ALQUILERES ACTUALES Y PELEE CONTRA AUMENTOS DE ALQUILER

Si su propietario ha recibido algún aumento de alquiler por trabajos que no han sido realizados (como ser la instalación de nuevas ventanas), solicite a la agencia supervisora (HPD y HUD si usted esta bajo HUD; o DHCR en caso que no) que cancele y devuelva el aumento ahora, mientras que están aún en Mitchell-Lama.

En forma similar, si su propietario recibió un aumento por trabajos terminados y ha sido completamente

compensado con ese aumento, solicite una reducción a los valores anteriores: los propietarios no pueden mantener el aumento mientras que estén bajo Mitchell-Lama, aunque lo pueden mantener cuando pasan a alquiler estabilizado.

Si su propietario solicita un incremento de alquiler antes de dejar Mitchell-Lama, pélelo. Solicite que la audiencia se realice en el edificio y revise cuidadosamente los gastos que el propietario reclama.

Si usted esta en un edificio **supervisado por el DHCR, CONTRATE UN INGENIERO** para que informe si realmente el trabajo es necesario para su edificio. (*Ver página 8-9.*) Presente ese informe al DHCR – y hágalos saber con anticipación que el mismo se avecina. Asegúrese que su ingeniero esta licenciado en el Estado de Nueva York y que tenga seguro contra terceros.



HAGA UNA ENCUESTA ANÓNIMA DE SU EDIFICIO

Esto va a establecer

- La gama de ingresos
- La gama de orígenes étnicos (importante para propósitos políticos)
- Los tipos de trabajos que la gente de su edificio tiene (importante para fines publicitarios y para mostrar que los inquilinos hacen trabajos necesarios para la ciudad.)

Vea el ejemplo de la encuesta de viviendas al final de este librito (*ver página 7*) El mismo también está disponible en el Internet en www.save-mi.org.

PROTEJA A LOS INQUILINOS



Asegúrese que los ancianos y los discapacitados que califican reciban SCRIE (Excepción de Incremento de Alquileres para Ciudadanos Ancianos) y DRIE (Excepción de Incremento de Alquileres para Discapacitados), con el primer aumento de alquiler. (Ver página 6.)

Esto es crucial para aquellos que viven en edificios construidos antes de 1974 que pasan a estabilización de alquileres. Ya que SCRIE y DRIE terminan si no hay alquileres regulados, esto es irrelevante para edificios construidos con posterioridad a 1974 – a no ser que los mismos hayan recibido beneficios bajo J-51 o 8A.

Aconseje a los inquilinos que se aseguren que sus apartamentos correspondan con sus domicilios legales – donde están inscriptos para votar, donde tienen registrado el carro, donde pagan sus impuestos.

En particular para aquellos que viven en edificios construidos antes de 1974, ahora es el momento de **pelear los recargos** y conseguir que su alquiler baje al más bajo nivel posible. Bajo Mitchell-Lama su recargo debe reducirse si sus ingresos bajan. Así que considere si le conviene jubilarse antes que después, de modo que pueda recibir esa reducción algunos meses antes de que su edificio se retire de Mitchell-Lama. ¿Esta usted esperando algún tipo de bonificación externa? Si es así considere posponerlo hasta después de que salga de Mitchell-Lama. ¿Necesita usted usar ese aire acondicionado adicional? Si no, pida a su propietario que lo retire.

Ahora también es el momento en que aquellos inquilinos que quieren **cambiar de apartamento dentro del mismo edificio** para hacer el pedido oficialmente al dueño – por escrito, por carta certificada con aviso de retorno.

Anime a los inquilinos subsidiados que viven en edificios 236 para que soliciten vales mejorados. (Considérelo también para algunos inquilinos no subsidiados en esos edificios.)

INVOLUCRE A LOS POLÍTICOS

Estos están ahí para trabajar para usted. Ellos pueden concurrir a sus reuniones (y atraer al público); obtener documentos que usted necesite; poner presión en la agencia supervisora (HPD o DHCR y HUD) para que se cancelen y devuelvan aumentos y que se acaten las regulaciones; perseguir al propietario por violaciones, como ser, construcciones ilegales o pobres condiciones habitacionales; negociar planes de asistencia a propietarios (ver página 22) con el dueño del edificio; y educar a los inquilinos acerca de sus derechos.



Algunos pocos políticos también proveen servicios legales gratis a inquilinos que se enfrentan con problemas de vivienda en sus distritos. Usted también puede usar el Internet e ir a <http://lawhelp.org/NY/> para encontrar recursos legales gratis.

Acoja con agrado el apoyo político, pero no permita que los políticos hablen por los inquilinos. Esta es la tarea de los líderes de los inquilinos. Debido a que los políticos tienen una agenda mixta, anime a los inquilinos que escuchen a la junta. A veces, políticos tratan de convencer a miembros en forma individual consiguiéndoles trabajo.

BUSQUE EL APOYO DE OTROS GRUPOS DE INQUILINOS Y DE RECURSOS

Vea la lista en la *página C* casi al final del librito. Participe en la Campaña de PIE (Protección para los inquilinos, Incentivos para que los dueños se queden

en el programa Mitchell-Lama, y “Enforcement” (hacer cumplir con la ley)).

CONSIGA QUE MÁS INQUILINOS SE SUMEN A LA LUCHA: ¡SEA UN ANIMADOR!

Anime a otros inquilinos como usted que tomen un rol activo, no importa cuan pequeño. Solicite a aquellos que no pueden contribuir con dinero para que participen de otros modos – para que se sienten en las mesas de los vestíbulos, para que contribuyan fotocopiando; preparando pasteles para las ventas; diseñando camisetas [T-shirts], etc. ¡Sea positivo y trabaje para construir un sentido de comunidad! (Aunque algunos inquilinos no se hayan ofrecido todavía, tal vez lo hagan en el futuro. Manténgalos presente.)



COMUNIQUE CON REGULARIDAD

- Con noticias distribuidas bajo cada puerta y colocadas en lugares públicos como la sala de correo o los lavaderos.
- Por e-mail: consiga las direcciones electrónicas de los inquilinos y forme listas, pero asegure a los inquilinos que sus nombres no aparecerán en otras listas. Establezca grupos de amigos [*buddies*] de e-mail: pídale a la gente con e-mail que copien las comunicaciones y las pongan debajo de la puerta de aquellos en sus pisos que no tienen e-mail. De ese modo usted puede hacer llegar mensajes RAPIDAMENTE.



- Publique un boletín de noticias. Usted puede incluir noticias positivas acerca

de nacimientos y casamientos, como también cortas biografías de inquilinos de modo que se vayan conociendo entre sí y se vean entre sí como parte de una comunidad.

- Envíe una carta periódicamente a todos los inquilinos firmada por la junta. Si usted vive en complejo grande, distribuya las tareas incluyendo quien escribe el borrador, la aprobación final, duplicación, las fechas límites y la distribución.
- Publique los anuncios convocando a reuniones generales de inquilinos, de modo que los inquilinos puedan darse cuenta de lo importante que es atender a las mismas.
- La junta debería tener un temario detallado y publicar un sumario del temario en anticipación de la reunión. Pero recuerde que: cada comunicación a los inquilinos es también una comunicación al propietario. Y si el propietario le miente a los inquilinos, como puede suceder, los líderes de los inquilinos deben responder con energía y basándose en hechos.
- Manténgase enfocado en el mensaje: **¡Unidos para salvar nuestros hogares!**



CONCLUSION

Podemos y debemos mantenernos fuertes para salvar nuestros hogares. Utilice los recursos listados al final de este folleto para ayudar a educar, organizar y actuar.



Debemos crear fuertes asociaciones de inquilinos, demandar que nuestros representantes políticos cambien las leyes, elegir a aquellos que nos ayuden, oponernos a aquellos que nos pueden dañar, colaborar con los abogados que representen a los inquilinos y negociar con los propietarios. Como parte integral de un gran movimiento de inquilinos, trabajemos para mantener viviendas asequibles para todos nosotros.

RECONOCIMIENTOS

Gracias a Bob Woolis, difunto, y Katy Bordonaro de la Coalición de Residentes de Mitchell Lama por su continua educación en todos los aspectos de la ley de Mitchell-Lama y las sugerencias que hicieron para este librito; a Amy Chan, Patrick Coleman y Emily Maroglis a Tenants & Neighbors por la asistencia editorial y información importante; a Victor Bach y Tom Waters de la Sociedad de Servicio de la Comunidad por la información brindada y la ayuda para la impresión; a Michael McKee del Tenants Political Action Committee por su invaluable información; y para todos aquellos que contribuyeron para este manual salga publicado, incluyendo a Thomas Vitullo-Martin, al miembro de la Asamblea del Estado de NY, Daniel O'Donnell y a Helen Rosenthal, miembro del Consejo de la Ciudad -- y a Marité y Herbert Gross por su traducción al español.

ABOGADOS RECOMENDADOS POR VARIAS ASOCIACIONES DE INQUILINOS

Carol Ule, Jacques Rose
Hartman, Ule, Rose & Ratner, LLP
305 Broadway, Suite 1201, New York, NY 10013
212-437-9110
E-mail: jrose@hurrlaw.com

Stephen Dobkin, Seth Miller
Collins, Dobkin & Miller, LLP
277 Broadway, 14th Floor
New York, New York 10007
212-587-2400 ,fax: 212-587-2410
E-mail: sdobkin@collinsdobkinmiller.com or
smiller@collinsdobkinmiller.com

Serge Joseph, Kevin McConnell
Himmelstein, McConnell, Gribben, Donoghue &
Joseph
15 Maiden Lane, New York, New York 10038
212-349-3000
E-mail: sjoseph@hmgdlaw.com
kmccconnell@hmgdlaw.com

Barry Mallin
Barry Mallin & Associates, P.C.
132 Nassau Street, New York, NY 10038
212-285-1200
E-mail: bmallin@mallinlaw.com

Stuart Saft , Jeffrey Reich
Wolf Haldenstein Adler Freeman & Herz LLP
270 Madison Avenue, New York, New York 10016
212-545-4600
E-mail: reich@whafh.com

- continuado en la página siguiente -

Stanley Berman
Bryan Cave
1290 Avenue of the Americas
New York, NY 10104-3300
212-541-2050
E-mail: sberman@bryancave.com

Arlene Boop
Alterman & Boop LLP
35 Worth Street, New York, NY 10013
212-226-2800
a.boop@altermanboop.com
d.alterman@altermanboop.com

Robert Salzman
Salzman & Salzman LLP
26 Court Street, Suite 2207
Brooklyn, NY 11242
718-624-2394
E-mail: Salzmanlaw@aol.com

RECURSOS PARA ORGANIZACIONES – Y EN EL INTERNET

Community Service Society
[Sociedad de Servicios de la Comunidad]
www.cssny.org/index.html
212-614-5492

Housing Conservation Coordinators
<http://www.hcc-nyc.org/legalservices/about.htm>
777 10th Ave., New York, NY 10019
212-541-5996

Housing Links [Enlaces de Viviendas]
<http://homepages.nyu.edu/~swl2/housing.htm>

C

Metropolitan Council on Housing
[Consejo Metropolitano de Viviendas]
www.metcouncil.net/
339 Lafayette Street, # 301
New York, NY 10012
212-979-0611 hotline [emergencias] (Lunes –
Miércoles –Viernes 1:30 – 5.00 p.m.) – 212-979 –6238
active@metcouncil.net

Mitchell-Lama Residents Coalition
[Coalición de Residentes de Mitchell-Lama]
www.mitchell-lama.org/
P.O. Box 20414, Park West Finance Station
New York, NY 10025
Voice mail [Correo de voz] 212-465-2619

Mitchell-Lama Task Forces por condado
Brooklyn Borough President's Office
Fred Arriaga, 718 802-3757
farriaga@brooklynbp.nyc.gov

Bronx Borough President's Office
James Rausse, 718 590-6104
jrausse@bronxbp.nyc.gov

Manhattan Borough President's Office
Ryan Galvin, 212-669-8130
galvin@manhattanbp.org

PIE Campaign
amy@tandn.org, 212-608-4320, ext. 301

Tenants & Neighbors [Inquilinos y Vecinos]
www.tandn.org/
36 W 27th Street, 4th floor
New York, NY 10001-5906
Voz: 212-608-4320 – Fax: 212-619-7476

UHAB (Urban Homesteading Assistance Board)
<http://www.uhab.org>
120 Wall St., 20th Fl., New York, NY 10005
212-479-3302

D

www.save-ml.org

Un sitio Internet dedicado a salvar los edificios Mitchell-Lama, incluye versiones actualizadas de este librito, preguntas hechas frecuentemente, noticias sobre leyes pendientes y actividades políticas, conexiones [*links*] a recursos gubernamentales y para activistas de inquilinos: una lista de edificios construidos antes de 1974 y sus representantes políticos, como también reportes de la media. Esta lista es mantenida por Sue Susman y su nombre puede ser añadido a la lista de activistas de inquilinos enviando un e-mail a sue@janak.org

<http://lawhelp.org/NY/>

Este sitio web ofrece recursos legales gratis para aquellos que califican financieramente. Cubre no solamente temas de viviendas, pero también inmigración, divorcio y otros asuntos.

Oficinas Gubernamentales

HPD

<http://www.nyc.gov/html/hpd/html/for-apartment-seekers/mitchell-lama.html>

- Comisionado Shaun Donovan
- Gary Sloman, Director de Operaciones para la División de Supervisión de Viviendas del HPD (responsable por los Mitchell-Lamas)

100 Gold Street
New York, NY 10038

DHCR

Comisionada Deborah VanAmerongen
Subcomisionados Richmond McCurnin, David Cabrera
25 Beaver St., Management Bldg.
New York, NY 10004

DHCR Oficina de Administración de Alquileres

<http://www.dhcr.state.ny.us/ora/progs/oraprogs.htm>

1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427)
92-31 Union Hall St., Jamaica, NY 11433

E

COMO ORGANIZAR UNA ASOCIACIÓN DE INQUILINOS

Inquilinos de Mitchell-Lama tienen el derecho legal de tener una Asociación de Inquilinos (ver www.tenant.net/Rights/renters.txt), y de fijar en el edificio avisos acerca de las actividades de la Asociación de Inquilinos, como ser elecciones de oficiales. Edificios de Mitchell-Lama necesitan tener salas comunitarias para los inquilinos. Por lo tanto usted tiene un lugar donde reunirse y fijar sus noticias.



COMENZANDO DESDE EL PRINCIPIO

Para facilitar las cosas, ¡trate de encontrar alguien que tenga acceso a una máquina fotocopidora!

Fije un anuncio (en la tabla de anuncios [*bulletin board*] en la sala de correo o en el lavadero, por ejemplo) que trate de alcanzar a algunos vecinos que pueden estar preocupados por temas del edificio. Pida a esas personas que se contacten con usted – por lo tanto usted debe dar su teléfono o e-mail, o ambos.



Organice una reunión para la gente que respondió a su anuncio. Esto puede suceder en alguno de los apartamentos. Provea café y té, y tal vez alguna torta o pastelillos. Decida cuales son los temas importantes para el edificio en este momento, como ser, demorar un buyout o frenar un incremento de alquileres.

Pida que cada una de las personas que atiende la reunión se contacte con otras personas de afuera que tengan conocimiento sobre estos temas. Hay una lista a consultar al final de este folleto.

F

Alguien con accesos al Internet – ya sea desde su casa, oficina o en la biblioteca pública, debería buscar www.save-mi.org e informar a aquellos que no tengan acceso. Este sitio web tiene información acerca de su edificio y representantes políticos, conexiones [*links*] con importantes recursos gubernamentales, y notas acerca de los últimos progresos legales y políticos.

Prepare una reunión general de inquilinos para lanzar la Asociación de Inquilinos



Reserve la sala comunitaria de su edificio, o use la sala del lavadero, o consiga una sala en alguna escuela pública cercana. Asegúrese que el lugar sea accesible para aquellas personas que tienen problemas físicos para usar escaleras. Escoja una fecha con no menos de dos semanas de anticipación y a una hora temprana de la noche.

Invite a alguna persona de afuera que haya pasado por el proceso del buyout para que hable acerca de las experiencias de su edificio.

Invite a políticos locales para que lo ayuden – con el doble propósito de hacerles saber que está pasando y conseguir su apoyo.

Coloque un aviso debajo de la puerta de cada inquilino invitándolos a “juntarse” para aprender lo que sucede en el edificio, conocer a sus vecinos e informarlos de la formación de la Asociación de Inquilinos. Dígalos donde y cuando. Pídales que traigan una silla si es necesario. Déles la fecha exacta, la hora y la locación.

Avise que alguien va a estar allí (y esta puede ser una persona de afuera) para hablar acerca de cómo salvar nuestros hogares, si el edificio sale de Mitchell-Lama.

Si lo puede costear ofrezca galletitas dulces, té, café y sodas – e informe en el anuncio que va a ver un refrigerio.

Fije avisos en los pasillos y tablas de anuncios una semana antes de la reunión y nuevamente dos días antes de la reunión.



Prepare copias de hojas informativas que los inquilinos deberán llevarse luego a sus casas para leer. Considere poner esta información en más de un lenguaje. (¿Hay alguien en el edificio que pueda traducir?) Vea el ejemplo del folleto al final de este manual.

Elabore un temario.

Prepare una planilla de asistencia para que todos puedan poner su nombre, número de apartamento, número de teléfono y dirección electrónica (e-mail.)

Decida quien va a conseguir los elementos y preparar el refrigerio, si el mismo se puede costear.

Asigne a la gente que va saludar a los que llegan en la puerta e indíqueles que deben solicitar que las personas que llegan completen la planilla de asistencia en forma clara.

Designa a alguien para que actúe de secretario/a durante la reunión para labrar el acta y luego la transcriba formalmente.

Si usted espera que haya gente que tienen dificultades con el inglés, pero que hablan otro idioma como español o cróele, vea si puede encontrar que algún inquilino pueda **traducir**, y cuando la reunión comience anuncie que aquellos que necesitan ayuda con una traducción pueden sentarse juntos con el traductor en una área particular.



EN LA PRIMERA REUNION

Trate de **comenzar a horario**, no más de 5 minutos después de la hora anunciada en su aviso.

Preséntese a sí mismo y a sus colaboradores y plantee el propósito de la reunión: **la organización de una Asociación de Inquilinos.**

Explique porque es necesario organizarse:

- Inminentes aumentos de alquiler
- La salida del edificio del programa de Mitchell-Lama
- Negociaciones necesarias con el propietario acerca de otros temas como ser, seguridad, limpieza del edificio, el garaje, y otros asuntos similares.

Cuente que es lo que se está haciendo en otros edificios de Mitchell-Lama. (Usted puede encontrar este tipo de información contactando www.save-mi.org, la Coalición de Residentes de Mitchell-Lama [*Mitchell-Lama Residents Coalition*] o Inquilinos y Vecinos [*Tenants & Neighbors*] y examinando sus boletines de noticias. Los mismos se encuentran en el Internet.)

Explique los intentos a través de toda la ciudad de retirar el control de la regulación de alquileres del estado y retornárselo a la ciudad (“autonomía política”).

Responda a las preguntas respetuosamente

Ninguna pregunta es una pregunta “estúpida”. Los inquilinos tienen serias preocupaciones y estos temas a veces son difíciles de entender. Si alguien hace una pregunta hostil, reconozca el punto principal y a la persona lo más positivamente posible y retorne la discusión hacia lo afirmativo. Por ejemplo:



I

P. “¿Por qué debemos unirnos a otros edificios cuando nosotros tenemos nuestros propios problemas?”

R. “Ese es un buen punto, Pedro. Y ha sido planteado por otras personas en otros edificios en donde, resulta que, tienen los mismos problemas que nosotros, con el mismo propietario. Por eso pensamos que en la unidad esta la fuerza. No nos puede dañar y sólo puede ayudar.”

Solicite voluntarios para formar un núcleo:



- Para ser capitanes de piso, uno por piso, que se encargarán de distribuir anuncios y cobrar las cuotas y contribuciones.
- Para producir un boletín de noticias (¡una hoja es suficiente!)
- Para crear una estructura (por ejemplo una junta compuesta de 5 miembros) para liderar a la organización.
- Para producir los estatutos que los inquilinos deberán aprobar más adelante (hay ejemplos disponibles en www.save-mi.org)
- Para elaborar un “plan de acción”
- Para comenzar un comité recaudador de fondos. Contratar abogados e ingenieros es muy caro y aún reproducir un boletín o proveer de fotocopias cuesta dinero.

Solicite voluntarios para acción inmediata:



- Para instalarse en el vestíbulo del edificio para educar a otros inquilinos con folletos y verbalmente.
- Para coleccionar firmas y peticionar a los políticos.

J

Permita que haya tiempo para que los inquilinos presenten sus propios temas, ya sea que se refieran a aumento de alquileres, cucarachas o poca seguridad.

SEA POSITIVO: Aliente a los voluntarios y haga saber a todos que ellos **PUEDEN** proteger sus hogares y su comunidad.



Invite a la gente a que se una a la Asociación – y pídeles que abonen una cuota anual (por ejemplo, \$ 10 ó \$ 20 por año.)

DESPUÉS DE LA PRIMERA REUNION



Comience a crear una lista de direcciones electrónicas (e-mail) de los inquilinos. Facilite a los inquilinos unirse y participar en el diálogo. Solicite que uno de los líderes que tiene conocimientos de computación cree un servicio de intercambio de información electrónico [“*listserve*”]. Dele una sigla, como ser las iniciales de su asociación, y fije anuncios solicitando que los inquilinos envíen sus direcciones de e-mail, para recibir información actualizada. Establezca claramente que se va a mantener la confidencialidad de las direcciones electrónicas de los inquilinos y que las mismas no van a poder ser vistas por ninguna otra persona en la lista.

Fije anuncios en las tablas de anuncios del edificio, de modo que aquellos inquilinos que no tienen e-mail puedan estar igualmente informados. (Esto es algo realmente importante. Hágalo saber a través del boletín de noticias.)

Envíe un sumario de lo que sucedió en la reunión a cada uno de los inquilinos. Use el correo electrónico para aquellos que lo tienen. Agregue su propio e-mail

(si usted lo tiene) en el sumario, conjuntamente con su número de teléfono. La gente tiene que tener la habilidad de contactarse con usted y debe tener la confianza de que se les responderá. Si usted no quiere utilizar su e-mail regular, abra una cuenta para este propósito.

Tenga reuniones mensuales con sus capitanes de piso, especialmente en los inicios y comience un diálogo con los mismos. Pida a los capitanes de piso que se presenten a los inquilinos de su piso y que faciliten su número de teléfono (y dirección de e-mail, si tienen una.) Pregunte a los capitanes de piso cuales son los temas que preocupan a los inquilinos. Si es posible, imprima unas tarjetas para entregar a cada vecino, con los números de emergencia y contactos con el staff del edificio, como también el de los capitanes de piso.

Planee otra reunión general en cuanto tenga algo que reportar (estatutos, plan de acción, estructura de la asociación, eventos en el edificio, etc.), pero no deje pasar más de dos meses para convocarla.



Conéctese con otros grupos de inquilinos fuera de su edificio para mantenerse informado.

Únase a la Coalición de Residentes de Mitchell-Lama y a Inquilinos y Vecinos y a la Campaña PIE. Asegúrese de recibir sus boletines informativos y repártalos entre los inquilinos. Anime a los inquilinos a que individualmente se unan a estas organizaciones también – ya que es dinero de los aportes que mantiene a estas organizaciones funcionando.

Contacte las organizaciones útiles, listadas en la página B, para conseguir ayuda adicional en sus comienzos.

Haga las cosas de acuerdo a la ley



La ley establece que usted tiene derecho a tener una Asociación de Inquilinos.

La asociación debería tener estatutos – con los cuales se debe cumplir. Algunos edificios ya los tienen y los mismos tendrán mucho agrado en compartirlos. Consulte con el sitio web www.save-mi.org.

Recaude fondos (ver *página 26* de este manual.)



EJEMPLO DE FOLLETO PARA INQUILINOS EN EDIFICIOS CONSTRUIDOS ANTES DE 1974 (¡no 236!)

[coloque el NOMBRE DE LA ASOCIACION DE INQUILINOS aquí]

¡SALVEMOS NUESTROS HOGARES Y NUESTRA COMUNIDAD!

El dueño de nuestro edificio a presentado una solicitud para sacar nuestro edificio del programa de Mitchell-Lama y entrar dentro de la estabilización de alquileres. Esto puede suceder en aproximadamente _____ meses. Y esto puede traer aparejado problemas y alquileres más altos.

Aquí hay algunos antecedentes: Los alquileres de los edificios dentro del programa Mitchell-Lama son limitados. El dueño generalmente

- Compró el terreno por muy poco dinero,
- Consiguió del gobierno hipotecas a bajos intereses para cubrir el resto de los costos,
- Consiguió grandes ventajas impositivas, y
- Tuvo derecho a un retorno del 6% sobre su inversión.

De modo que nuestros alquileres han sido calculados para cubrir sus gastos (incluyendo el pago de la hipoteca e intereses) más un 6% de ganancia. (Esto es diferente a lo que sucede con la estabilización de alquileres donde los alquileres suben de acuerdo a lo que dispone la Junta de Pautas de Alquiler [*Rent Guidelines Board*], sin tener en cuenta las ganancias o pérdidas de un edificio en particular.)

¿Que sucede bajo estabilización de alquileres?

El alquiler inicial bajo estabilización de alquileres será el mismo que el último alquiler (incluyendo recargos) que cada uno de nosotros pagaba bajo Mitchell-Lama, y nuestros alquileres van a ser controlados por la

Oficina de Administración de Alquileres [*Office of Rent Administration*], que depende de la División de Viviendas y Renovación de la Comunidad del Estado de NY [*NYS Division of Housing and Community Renewal*] (DHCR), y por la Junta de Pautas de Alquiler de la Ciudad. Hasta aquí todo bien...

Pero los propietarios reclaman que tienen derecho a grandes aumentos en el alquiler inicial para la estabilización de alquileres, justamente porque están sacando al edificio de Mitchell-Lama! (Esto se llama aumentos debidos a “circunstancias únicas y peculiares”.) Esto se aplica a cada apartamento de este edificio, ya que el mismo fue construido entre el 10 de marzo de 1969 y Enero 1 de 1974. [NOTA: *Para edificios que fueron construidos antes del 10 de marzo de 1969 se debería decir:* “Esto se aplica a cada apartamento a cuyos inquilinos se mudaron él o después del 1 de julio de 1971 – excepto, tal vez, si se mudaron al edificio antes y se transfirieron después de esa fecha.”]

Afortunadamente, la comisión estatal de la vivienda (DHCR), acaba de anunciar que salir del programa Mitchell-Lama **no es una circunstancia única y peculiar**. Sin embargo, algunos dueños ya llevaron a la DHCR a juicio para cambiar esta política – y hay unos 62 edificios como el nuestro en la misma situación.

De modo que necesitamos trabajar juntos para:

- Ver si podemos demorar la salida de Mitchell-Lama
- Contratar un abogado, y tal vez un ingeniero
- Solicitar a la legislatura estatal que pase una ley que nos proteja de este aumento por “circunstancias únicas y peculiares.”

Si tiene acceso al Internet, consulte el sitio web www.save-mi.org acerca de este tema.

Nuestros alquileres podrían subir también si el propietario realiza “mejoras mayores al capital” que afecten al edificio en su totalidad, de modo que es posible que tengamos que luchar también contra ello.

Estamos planeando tener una reunión de la Asociación de Inquilinos el _____, y ¡esperamos verlo a usted ahí! En el ínterin, siéntase libre de llamarme o pararme si nos cruzamos en el vestíbulo o algún lugar del edificio.

_____ Teléfono:
_____ e-mail: _____
Presidente, Asociación de Inquilinos

EJEMPLO DE FOLLETO PARA INQUILINOS EN EDIFICIOS CONSTRUIDOS ANTES DE 1974 “236”

[coloque el NOMBRE DE LA ASOCIACION DE INQUILINOS aquí]

¡SALVEMOS NUESTROS HOGARES Y NUESTRA COMUNIDAD!

El dueño de nuestro edificio a presentado una solicitud para sacar nuestro edificio del programa de Mitchell-Lama y entrar dentro de la estabilización de alquileres. Esto puede suceder en aproximadamente _____ meses. Y esto puede traer aparejado problemas y alquileres más altos.

Aquí hay algunos antecedentes: Los alquileres de los edificios dentro del programa Mitchell-Lama son limitados. El dueño generalmente

- Compró el terreno por muy poco dinero,
- Consiguió fondos federales bajo el programa “236” que redujo la tasa de interés de su hipoteca al 1% para cubrir sus costos (él estaba obligado a pasar el ahorro a los inquilinos subsidiados),
- Consiguió grandes ventajas impositivas, y
- Tuvo derecho a un retorno del 6% sobre su inversión.

De modo que nuestros alquileres han sido calculados para cubrir sus gastos (incluyendo el pago de la hipoteca e intereses) más un 6% de ganancia. (Esto es diferente a lo que sucede con la estabilización de alquileres donde los alquileres suben de acuerdo a lo que dispone la Junta de Pautas de Alquiler [*Rent Guidelines Board*], sin tener en cuenta las ganancias o pérdidas de un edificio en particular.)

¿Qué pasa con nuestros alquileres?

Debido a que el propietario pierde los subsidios federales cuando retira el edificio de Mitchell-Lama y re-financia su hipoteca, el pasa la “perdida” a los inquilinos subsidiados a través de un aumento de alquiler. Para evitar eso, y para mantener los alquileres iniciales en estabilización de alquileres al mismo nivel que el último alquiler (incluyendo sobrecargos) que cada uno de nosotros estaba pagando bajo Mitchell-Lama, todos los inquilinos subsidiados deben solicitar los “vales mejorados” [*enhanced vouchers*](también llamados “vales pegajosos” [*sticky vouchers*]) de la Sección 8.

Una vez que salgamos de Mitchell-Lama nuestros alquileres van a ser controlados por la Oficina de Administración de Alquileres [*Office of Rent Administration*], que es parte de la División de Viviendas y Renovación de la Comunidad del Estado de NY [*NYS División of Housing and Community Renewal*] (DHCR), y por la Junta de Pautas de Alquiler de la Ciudad – pero inquilinos con vales mejorados no pagarán más del 30% de sus ingresos – mientras que esos vales sigan vigentes.

Aún así tenemos que preocuparnos: los propietarios reclaman que tienen derecho a grandes aumentos en el alquiler inicial para la estabilización de alquileres, ¡justamente porque están sacando al edificio de Mitchell-Lama! (Esto se llama aumentos debidos a “circunstancias únicas y peculiares”.) Aquellos que tienen “vales mejorados” pueden estar protegidos contra esos aumentos, pero el gobierno está tratando de limitar el alcance de estos vales.

Hasta ahora, ninguna autoridad ha determinado cual es el significado de “únicas y peculiares” para los edificios Mitchell-Lama – y hay alrededor de 60 edificios como nosotros. De modo que necesitamos trabajar juntos para:

- Ver si podemos demorar la salida de Mitchell-Lama
- Contratar un abogado, y tal vez un ingeniero

- Solicitar a la legislatura estatal que pase una ley que nos proteja de este aumento por “circunstancias únicas y peculiares.”

Si usted tiene acceso al Internet, consulte el sitio web www.save-mi.org acerca de este tema.

Asimismo, nuestros alquileres pueden subir de otros modos.

Por lo tanto, vamos a tener una reunión de la Asociación de Inquilinos el _____, y ¡esperamos verlo a usted ahí! En el ínterin, siéntase libre de llamarme o pararme si nos cruzamos en el vestíbulo o algún lugar del edificio.

[AGREGUE SU NOMBRE, TELEFONO Y E-MAIL]

EJEMPLO DE FOLLETO PARA INQUILINOS EN EDIFICIOS CONSTRUIDOS DESPUÉS DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1973

[coloque el NOMBRE DE LA ASOCIACION DE INQUILINOS aquí]

¡SALVEMOS NUESTROS HOGARES Y NUESTRA COMUNIDAD!

El dueño de nuestro edificio a presentado una solicitud para sacar nuestro edificio del programa de Mitchell-Lama y subir los alquileres al precio de mercado. El anuncio dice que se espera que esto suceda alrededor del (fecha) . ¡Esto va traer aparejado problemas!

Aquí hay algunos antecedentes: Los alquileres de los edificios dentro del programa Mitchell-Lama son limitados. El dueño generalmente

- Compró el terreno por muy poco dinero,
- Consiguió fondos federales bajo el programa “236” que redujo la tasa de interés de su hipoteca al 1% para cubrir sus costos (él estaba obligado a pasar el ahorro a los inquilinos subsidiados),
- Consiguió grandes ventajas impositivas, y
- Tuvo derecho a un retorno del 6% sobre su inversión.

De modo que nuestros alquileres han sido calculados para cubrir sus gastos (incluyendo el pago de la hipoteca e intereses) más un 6% de ganancia.

Pero una vez que el edificio salga de Mitchell-Lama, nosotros no tenemos ninguna protección legal, a no ser que podamos negociar con el propietario.

No estaremos cubiertos por la estabilización de alquileres o ningún otro programa, y los inquilinos que han estado recibiendo los subsidios para ancianos “SCRIE” van a perderlos.

¡Pero podemos trabajar para salvar nuestros hogares!

Hay una gran tarea delante de nosotros:

1. Tal vez podamos demorar o parar la salida de Mitchell-Lama.
2. Tal podemos calificar para vales de la Sección 8 disponibles para gente de medios y bajos ingresos.
3. Tenemos que petitionar a nuestros representantes electos para que nos ayuden a negociar con el propietario.
4. Tenemos que contratar un abogado para lograr un acuerdo que sea pasable.
5. Podemos considerar si podemos tratar con una organización sin fines de lucro que nos ayude a comprar el edificio y mantenerlo asequible
6. Debemos petitionar ante el comité de viviendas del Senado del Estado de NY, para que considere una ley que nos permita ingresar a la estabilización de alquileres.

Esto significa que debemos trabajar todos juntos.

Estamos planeando tener una reunión de la Asociación de Inquilinos el _____, y ¡esperamos verlo a usted ahí! En el ínterin, siéntase libre de llamarme o pararme si nos cruzamos en el vestíbulo o algún lugar del edificio.

_____ Teléfono:
_____ e-mail: _____
Presidente, Asociación de Inquilinos

ENCUESTA DE VIVIENDAS

ASOCIACIÓN DE INQUILINOS DE [EL NOMBRE DE SU EDIFICIO]

[La Encuesta de Viviendas (en inglés) y las páginas introductorias se encuentran disponibles electrónicamente. Solicítelas a sue@janak.org.]

Necesitamos la ayuda de todos para mantener nuestros alquileres lo mas bajo posible. Como parte de este esfuerzo necesitamos reunir datos reales para presentar al gobierno. Alguno de estos datos son: la **gama de ingresos** en el edificio – de modo que podamos mostrar al gobierno que si nos aumentan los alquileres, perderemos nuestros hogares; los **tipos de trabajos** que realizamos – de modo que podamos decirle a la media que lo que hacemos (o hemos hecho) es trabajo necesario para la ciudad; y finalmente, queremos los datos para mostrar que nosotros hacemos que esta ciudad sea **étnicamente diversa** – y eso es algo bueno. Por eso le urgimos a que usted complete el **encuesta anónimo** aunque el mismo haga preguntas sobre sus ingresos, trabajo y etnicidad.

La encuesta tiene dos partes

Una es completamente **anónima**. Su nombre y el número de su apartamento no aparecen en ninguna parte del mismo. En esa parte usted marcará la gama de su ingreso anual y el tipo de trabajo que usted tiene o a tenido. Esta parte se debe depositar por separado en la caja marcada “ANONYMOUS SURVEYS” [“ENCUESTAS ANÓNIMAS”]. Esta caja se encuentra en (lugar del edificio).

La otra parte tiene su número de apartamento, pero ninguna otra información identificadota. De ese modo podemos saber que apartamentos aún no han entregado la encuesta. Esta parte se deposita en una caja marcada “COVER SHEETS” [“PORTADAS”]. Esta

caja se encuentra al lado de la caja marcada "ANONYMOUS SURVEYS."

En ningún momento nadie va a saber quien completó una hoja de encuesta en particular. Nosotros vamos a abrir la caja marcada "COVER SHEETS" periódicamente para saber quien aún no ha presentado la encuesta, de modo que podamos animarlos a que lo hagan. Abriremos la caja de "ANONYMOUS SURVEYS" solamente al final, cuando todas las encuestas han sido depositadas.

Esto es importante para nuestro edificio, por favor anime a sus vecinos para que participen.

Si usted tiene alguna pregunta, por favor contácteme al _____

MUCHAS GRACIAS.

(Firme con su nombre)

[PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE INQUILINOS]

PORTADA para la ENCUESTA FAMILIAR

[SU EDIFICIO]

APT. _____

Por favor complete la línea de arriba con el número de su departamento y ponga esta hoja en la caja marcada "cover sheet", cuando usted ponga la otra hoja en la caja marcada "anonymous surveys."

¡GRACIAS!

ENCUESTA ANÓNIMA DE VIVIENDAS PARA [SU EDIFICIO]

¿Hace cuanto tiempo que usted vive en este edificio?

- Menos de un año 1 – 2 años 3 – 5 años 6 – 10 años 11 – 15 años 16 – 20 años 21 – 25 años 26 años o más desde que el edificio se inauguro.

Cuando me mude al edificio mi alquiler era de \$

Ahora mi alquiler básico (sin sobrecargos) es de \$

¿Cuál es el tamaño de su apartamento? estudio 1 dormitorio 2 dormit. 3 dormit.

¿Cuántas personas viven en él tiempo completo? 1 2 3 4 5 ó más

¿Qué edad y sexo tiene la gente que vive en el departamento tiempo completo?

SEXO	0-2 años	3-5 años	6-14 años	15-24 años	25-44 años	45-59 años	Más de 59 años
Masc.							
Fem.							

A que raza o grupo étnico pertenecen los residentes de su apartamento, incluyéndose a si mismo. Marque todos corresponden.

- negro o americano africano africano hispano o latino del Asia del Este o Sur blanco indio americano o nativo de Alaska nativo hawaiano o de otra isla del Pacifico otro

¿Está inscripto para votar en la Ciudad de New York? Si No

Y

¿Es usted un veterano? Si No

¿Cuál es su situación de empleo? (marque todas la que correspondan en su apartamento)

- Trabajador sindicalizado Temporarily desempleado o discapacitado Jubilado Ama de casa Trabajador no sindicalizado Estudiante Trabajador part-time Otro

Quando esta empleado, ¿de que se ocupa? (marque todos los que correspondan por cada ocupante de su apartamento. Por ej.: marque “servicio civil” Y “gerencial” si los dos corresponden.)

✓	TIPO DE TRABAJO	✓	TIPO DE TRABAJO
<input type="checkbox"/>	Arquitectura y ingeniería	<input type="checkbox"/>	Instalación, mantenimiento y reparación
<input type="checkbox"/>	Arte, diseño, entretenimientos, deportes y media	<input type="checkbox"/>	Ciencias sociales, físicas y biológicas
<input type="checkbox"/>	Limpieza y mantenimiento de edificios y jardines	<input type="checkbox"/>	Legal
<input type="checkbox"/>	Servicio civil	<input type="checkbox"/>	Gerencial
<input type="checkbox"/>	Negocios y operaciones financieras	<input type="checkbox"/>	Militar (activo o veterano)
<input type="checkbox"/>	Computación y matemáticas	<input type="checkbox"/>	Cuidado y servicios personales
<input type="checkbox"/>	Servicios sociales y comunitarios	<input type="checkbox"/>	Producción
<input type="checkbox"/>	Construcción y extracción	<input type="checkbox"/>	Servicios de seguridad y protección
<input type="checkbox"/>	Educación, entrenamiento y bibliotecas	<input type="checkbox"/>	Soporte administrativo y de oficina
<input type="checkbox"/>	Preparación y servicio de comidas	<input type="checkbox"/>	Ventas y similares
<input type="checkbox"/>	Practicante de medicina / técnico	<input type="checkbox"/>	Transportación y movimiento de materiales

Z

	Apoyo medicinal (atención en la casa)		
--	--	--	--

¿Cuál fue el ingreso combinado de todos los miembros de su núcleo familiar el año pasado?

- menos de \$20,000 \$20,001 - \$30,000 \$30,001 - \$40,000 \$40,001 - \$50,000
 \$50,001 - \$60,000 \$60,001 - \$70,000 \$70,001 - \$80,000 \$80,001 - \$100,000
 mas de \$100,001

¿Recibe algún subsidio de vivienda?

- Sección 8 SCRIE DRIE 236 Subvención de capital Otro

¿Recibe alguna asistencia financiera del gobierno federal, como ser SSI u otra asistencia pública?

- Si No

POR FAVOR COLOQUE ESTE FORMULARIO EN LA CAJA MARCADA “ENCUESTA ANÓNIMA”

UBICADA EN -

¡GRACIAS!