

## Evaluación de reducción de alquiler

Si tiene problemas con la condición o calidad de su vivienda (algo está roto o no funciona), es posible que pueda reducir su alquiler (es decir, no pagar una parte del alquiler porque el propietario no ha solucionado un problema del cual es responsable y ese problema afecta su salud, seguridad o capacidad de vivir en la unidad). No se requiere un contrato de alquiler por escrito para reducir el alquiler.

¿Quién es responsable de las reparaciones?

### Responsabilidad del inquilino

- Daños causados por el inquilino o su invitado. En estos casos, el arrendador puede cobrar las reparaciones y el inquilino no puede descontar el alquiler
- Tareas menores como cambiar combillas y mantener el lugar limpio
- Otras reparaciones o tareas enumeradas en las leyes de vivienda

### Responsabilidad del propietario

- Mantener la propiedad en buen estado
- Arreglar cosas que el propietario se ha comprometido a proporcionar, como calefacción, agua, ascensores, o aire acondicionado (si corresponde).
- Reparación de cualquier problema de plomería, electricidad, o equip roto.
- Cumplir con las leyes locales de vivienda

Utilice las siguientes preguntas para recopilar información para evaluar su riesgo al reducir el alquiler.

1. ¿Tiene problemas con el estado de su vivienda que afectan su salud, seguridad o capacidad de vivir en la unidad?  Sí  No
2. ¿Ha comunicado previamente estos problemas a su propietario?  Sí  No
3. ¿Comunicó los problemas por escrito (texto, correo electrónico, carta)?  Sí  No
4. ¿Ha documentado los problemas (imágenes, vídeos)?  Sí  No
5. ¿Se ha puesto en contacto con el Departamento de Servicios Vecinales (DNS)?  Sí  No
6. ¿Aún estás pagando alquiler a tu propietario?  Sí  No
7. ¿Está al día con el pago del alquiler con su propietario (no debe nada)?  Sí  No

Aunque no es necesario notificar al arrendador para reducir el alquiler, es una **buena práctica y reduce el riesgo** de desalojo. Si no ha notificado por escrito al arrendador sobre el estado de su vivienda, debe hacerlo antes de continuar con los siguientes pasos.

Próximos pasos:

- Utilice la calculadora de reducción de alquiler para determinar el monto de reducción de alquiler.
- Redacte una carta a su arrendador notificándole su intención de reducir el alquiler. Haga tres copias y guarde dos para sus registros.
- Entregue la carta a su propietario por correo ordinario y por correo certificado. Conserve el recibo del correo certificado.
- Llame al Departamento de Servicios Vecinales (DNS): 414-286-2268 para explicar las condiciones y enviar fotografías si corresponde.

## Reducción del alquiler: conozca sus derechos

- ¿Grandes problemas de seguridad o salud?
  - Puede mudarse y finalizar su contrato de arrendamiento.
  - Deje de pagar el alquiler solo después de mudarte, tomar sus cosas y, devolver las llaves.
- ¿Problemas que perjudican la salud o dificultan el uso de la vivienda?
  - El alquiler se puede reducir durante su estancia.
  - Todavía debes pagar algún alquiler.
  - Más retenciones = mayor riesgo de desalojo.
- Recopile siempre pruebas:
  - Fotos
  - Videos
  - Correos electrónicos/mensajes de texto/notas de llamadas
- Estos lo protegen si el propietario intenta desalojarlo.

## Cómo reducir su alquiler

### 1. Escribe a tu arrendador

- Di lo que está mal.
- Solicita un cronograma de reparación.
- Conserve una copia.
- El propietario debe cumplir con el cronograma (ATCP 134.07).

### 2. Llamar al DNS

- Solicitar una inspección.
- Ellos pueden escribir violaciones de código.
- Omitir el DNS es muy arriesgado.

### 3. Utilice la calculadora de reducción de alquiler

- Decidir cuánto reducir.
- Nunca reduzca el alquiler al 100%.
- Más retención = mayor riesgo de desalojo.

### 4. Enviar una segunda carta

- Di cuánto reducirás el alquiler.
- Di cuánto pagarás todavía.
- Guarde una copia.

## Después de la segunda carta

- El propietario puede llevarlo a corte si no está de acuerdo. Debes demostrar que tu reducción es justa.
- El propietario no puede:
  - Te aumentan el alquiler por quejarte
  - Apagar los servicios públicos
  - Desalojarlo por reportar problemas
- Una vez realizadas las reparaciones → vuelva a pagar el alquiler normal.

Fecha \_\_\_\_\_

Nombre del propietario y dirección \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Nombre del propietario Querido, \_\_\_\_\_:

Dirección del inquilino Soy inquilino que reside en \_\_\_\_\_.

Problemas en la propiedad Solicito que aborden los siguientes problemas en la propiedad que estoy alquilando:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Cómo se ven afectados por los problemas Estos problemas han afectado mi salud/seguridad/capacidad para usar la propiedad que estoy alquilando de las siguientes maneras:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

He adjuntado documentación que detalla hasta qué punto se me ha privado del uso pleno y normal de las instalaciones. Comuníquese conmigo lo antes posible para especificar la fecha o el plazo en que se realizarán las reparaciones. Código Administrativo de Wisconsin, artículo ATCP 134.07. Por favor, notifique con 12 horas de antelación para entrar y completar las reparaciones, según lo exige la ley, artículo 704.10(4) de los Estatutos de Wisconsin y artículo ATCP 134.09(2) del Código Administrativo de Wisconsin.

Calcular 7 días desde la fecha en que se firma y envía la carta. Si no recibo noticias suyas en siete días (antes del \_\_\_\_\_), reduciré mi renta según el Estatuto de Wisconsin § 704.07(4) hasta que se realicen las reparaciones solicitadas, ya que estas condiciones me impiden el uso normal y completo de la propiedad. La ley les prohíbe tomar represalias contra mí por ejercer mi derecho a reducir mi renta según el Estatuto de Wisconsin § 704.45. Esta carta servirá como prueba para defenderme de cualquier posible desalojo que se presente en mi contra por ejercer este derecho.

Espero escuchar de usted.

Nombre del inquilino, dirección, correo electrónico, número de teléfono Nombre: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Número de teléfono: \_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_

Nombre del propietario y dirección \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Nombre del propietario Querido, \_\_\_\_\_:

Dirección del inquilino Soy inquilino que reside en \_\_\_\_\_.

Fecha de contacto, forma de contacto (texto, teléfono, etc.) El \_\_\_\_\_, te mande un(a) \_\_\_\_\_, solicitando que aborde los siguientes problemas en la propiedad que estoy alquilando:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Problemas en la propiedad Estos problemas han afectado mi salud/seguridad/capacidad para usar la propiedad que estoy alquilando de las siguientes maneras:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Cómo se ven afectados por los problemas A pesar de nuestras comunicaciones previas, estas inquietudes no se han abordado. Reduciré mi renta según el Estatuto de Wisconsin § 704.07(4) hasta que se realicen las reparaciones solicitadas, ya que estas condiciones me han privado del uso normal y completo de la propiedad. La ley les prohíbe tomar represalias contra mí por ejercer mi derecho a reducir mi renta según el Estatuto de Wisconsin § 704.45. Esta carta servirá como prueba para defenderme de cualquier posible desalojo que se presente en mi contra por ejercer este derecho.

Monto de la reducción y monto del pago Reduciré mi renta en \$\_\_\_\_\_ y pagaré \$\_\_\_\_\_ al mes hasta que se realicen las reparaciones. Consulte la documentación adjunta para obtener más información sobre el cálculo de estos montos. Comuníquese conmigo lo antes posible para hablar sobre cuándo se realizarán las reparaciones y para avisarme con 12 horas de anticipación para completarlas, según lo exige la ley en virtud del Estatuto de Wisconsin, artículo 704.10(4), y el Código Administrativo de Wisconsin, artículo ATCP 134.09(2).

Espero escuchar de usted.

Nombre del inquilino, dirección, correo electrónico, número de teléfono Nombre: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Número de teléfono: \_\_\_\_\_

Plantilla de registro de comunicación de reducción de alquiler

Este registro se puede utilizar para realizar un seguimiento de la comunicación con su propietario sobre problemas con su propiedad.

Fecha y hora de la comunicación	Tipo de comunicación (llamada telefónica, mensaje de texto, correo electrónico, carta)	Problemas reportados	Fecha y resumen de la respuesta del propietario	¿Problema solucionado? ¿Fecha?	Notas

# REDUCCION DE RENTA

Qué hacer y qué no hacer para los inquilinos de Wisconsin

La reducción del alquiler significa pagar menos renta cuando hay problemas graves que hacen que su hogar sea inseguro o difícil de vivir.

Tienes derechos, pero sólo si sigues las reglas.

Consulte el “Rent Abatement Toolkit” para obtener más información y plantillas útiles.

## HAGA ESTAS COSAS

recopile pruebas

Documente siempre los problemas:

- Tomar fotos
- Tomar vídeos
- Guarde textos, correos electrónicos y notas de llamadas con su propietario

Esto le protege si el propietario intenta desalojarlo.

Escriba a su propietario

Envíe un aviso por escrito (por correo electrónico o mensaje de texto) que:

- Enumera lo que está mal
- Solicita un línea de tiempo de reparación
- guarde una copia

Su arrendador debe cumplir con la línea de tiempo que le indique. (ATCP 134.07)

## Llame al inspector de construcción de la ciudad

Solicitar una inspección.

- Ellos pueden emitir violaciones de código
- Esto crea una prueba neutral.
- Si no hace este paso es muy arriesgado.

Departamento de Servicios Vecinales (DNS) de la Ciudad de Milwaukee: (414) 286-2543

Utilice una calculadora o programa de reducción de renta

Utilice una calculadora con ayuda legal.

Consulte el formulario “Recursos de reducción de alquiler de Milwaukee” para obtener información de referencia.

Ayuda a decidir:

- ¿Cuánto hay que reducir en renta?
- ¿Cuánto hay que pagar todavía?

Envíe un segundo aviso por escrito

Después de las inspecciones y los cálculos:

- Di cuánto estás reduciendo el alquiler
- Di cuánto vas a pagar todavía
- guarde una copia

**PAGUE** la renta normal cuando se realicen las reparaciones

Una vez solucionados los problemas, su renta volverá a la normalidad.

- devolver las llaves
- Entonces deja de pagar el alquiler.

Pero si te quedas, deberás seguir pagando al menos una parte de renta.

## NO HAGAS ESTAS COSAS

**NO** dejes de pagar renta por completo

Nunca retenga el 100% de su renta. Cuanto más dinero retenga, mayor riesgo de desalojo.

No tengas miedo de hacer valer tus derechos

Su propietario no puede:

- Aumente su renta por quejarse
- Apague los servicios públicos
- Desalojarlo por reportar problemas

(Wis. Stat. § 704.45)

---

**NO** retenga renta sin previo aviso

Usted debe:

1. Escriba al propietario
2. Llamar DNS
3. Enviar un segundo aviso por escrito

Si no hace todos los pasos se hace vulnerable ante el tribunal.

---

**¡RECUERDA!**

La reducción de la renta es una herramienta legal, no un truco para pagar el alquiler gratis.

Úsala con cuidado, documenta todo y sigue los pasos.

**NO** se le olvide la inspección

Sin violaciones de DNS, es mucho más difícil probar su caso.

**NO** te mudes a menos que no sea seguro

Si existen grandes problemas de seguridad o salud, puedes:

- Desalojar

*Este folleto no sustituye el asesoramiento legal. Cada caso es diferente, y esta información ofrece pautas generales que podrían no ser aplicables a su situación específica.*