

HOJA INFORMATIVA



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

N.º 5 Arrendamiento de inmuebles desocupados en departamentos con alquiler estabilizado

DE UN VISTAZO

Esta hoja informativa explica lo que se puede esperar cuando alguien alquila por primera vez un departamento con alquiler estabilizado.

DEFINICIONES

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

Mejoras a departamentos individuales (IAI): Cuando un propietario instale un aparato nuevo o haga una mejora a un departamento, el propietario puede tener derecho a un aumento de alquiler por mejora a departamento individual (IAI, por sus siglas en inglés).

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

Estabilización de alquiler: Reglas que otorgan a los inquilinos protecciones adicionales a las limitaciones en el monto del alquiler. Los inquilinos tienen derecho a recibir servicios requeridos, a que sus contratos de arrendamiento se renueven, y a no ser desalojados excepto por causas permitidas por la ley. El inquilino puede optar por un contrato de arrendamiento por un plazo de uno o dos años.

RESUMEN Y PUNTOS DESTACADOS

Cuando alguien alquila un departamento con alquiler estabilizado por primera vez, el propietario y el inquilino firman un arrendamiento de inmueble desocupado. Este arrendamiento escrito es un contrato entre el propietario y el inquilino, que establece los términos y condiciones del arrendamiento. Entre ellos, la duración del arrendamiento y los derechos y responsabilidades del inquilino y el propietario.

Proceso	<ul style="list-style-type: none">• La Ley de Estabilización de Alquileres permite que el nuevo inquilino (también llamado el "inquilino de inmueble desocupado") elija entre un contrato de arrendamiento a uno o dos años.• La Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos de 2019 (HSTPA), que entró en vigor el 14 de junio de 2019, impide que los propietarios desregulen los departamentos con alquiler estabilizado cuando los inquilinos los desocupan.• La HSTPA eliminó la tasa de desocupación estatutaria y no permite que las Juntas de Lineamientos de Alquileres establezcan una tasa de desocupación por separado.
Causas que permiten aumentar el alquiler	<ul style="list-style-type: none">• El propietario podría tener derecho a aumentos de alquiler por IAI y MCI legales a los departamentos que estaban desocupados.
Otras reglas	<ul style="list-style-type: none">• No pueden cobrarse aumentos de alquiler por arrendamiento de inmueble desocupado si está vigente una orden de la DHCR de reducir el alquiler por reducción de servicios.• Si un departamento está desocupado o se desocupa mientras el propietario está esperando la aprobación de una solicitud de MCI, el propietario debe notificar a cualquier posible inquilino sobre las mejoras planeadas.

Sitio web: www.hcr.ny.gov

HOJA INFORMATIVA



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

N.º 5 Arrendamiento de inmuebles desocupados en departamentos con alquiler estabilizado

Cuando una persona alquila un departamento con alquiler estabilizado por primera vez, el propietario y el inquilino firman un ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESOCUPADO. Este arrendamiento escrito es un contrato entre el propietario y el inquilino, que establece los términos y condiciones del arrendamiento, incluyendo la duración del arrendamiento y los derechos y responsabilidades del inquilino y el propietario. La Ley de Estabilización de Alquileres otorga al nuevo inquilino, también llamado el inquilino de inmueble desocupado, la opción de firmar un arrendamiento a uno o dos años.

La Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos de 2019 (HSTPA, por sus siglas en inglés), que entró en vigor el 14 de junio de 2019, eliminó la tasa de desocupación estatutaria y no permite que las Juntas de Lineamientos de Alquileres establezcan una tasa de desocupación por separado. Los cambios en las reglamentaciones de alquileres que entraron en vigor el 8 de noviembre de 2023 clarifican con mayor detalle que los ajustes a los lineamientos de los contratos a uno o dos años de la Junta de Lineamientos de Alquileres serán aplicables tanto a los arrendamientos de inmuebles desocupados como a las renovaciones. No puede sumarse más de un ajuste por lineamiento en un año calendario al alquiler de un apartamento desocupado. Los ajustes por lineamiento a los arrendamientos renovados están sujetos a la limitación de un ajuste por lineamiento en el mismo año de lineamiento. Un año de lineamiento comienza el 1 de octubre y termina el siguiente 30 de septiembre. También pueden sumarse legalmente al alquiler aumentos temporales por mejoras de capital importantes (MCI) y por mejoras a departamentos individuales (IAI, por sus siglas en inglés). Las tasas recientes por lineamientos de alquiler se encuentran en la Hoja Informativa n.º 26 de la DHCR.

Con el arrendamiento, un inquilino debe recibir una cláusula/apéndice de derechos de arrendamiento de alquiler estabilizado, que establezca cómo se calculó el alquiler y declare que los aumentos cumplen con la Ley y el Código de Estabilización de Alquileres. La cláusula/apéndice de arrendamiento de inmueble desocupado que llene el propietario debe contener detalles sobre los cálculos de aumento de alquiler por mejora a departamento individual (por sus siglas en inglés, IAI). La cláusula/apéndice también debe incluir un aviso en el que se informe a los inquilinos con arrendamiento de inmueble desocupado sobre su derecho a solicitar al propietario los documentos que aclaren y respalden el aumento por IAI, ya sea en el momento de firmar el arrendamiento o en los 60 días siguientes a la firma.

A partir del 15 de diciembre de 2022, la Ley de Financiamiento Privado de Vivienda (PFHL, por sus siglas en inglés), sección 610, permite que los propietarios de inmuebles de vivienda asequible cobren alquileres reales que sean más altos que los alquileres legales si se cumplen las dos condiciones siguientes: una agencia estatal o municipal u otra parte designada legalmente debe emitir una aprobación específica en un acuerdo regulatorio, nuevo o enmendado, y un programa gubernamental brinda asistencia para alquiler para el departamento. Consulte el Aviso RA-LR3 de la DHCR para ver más detalles. Con frecuencia la asistencia para alquiler puede brindarse a los propietarios sin un acuerdo regulatorio generalizado con el estado o municipio para el desarrollo. Además, un acuerdo regulatorio no puede autorizar específicamente estas rentas más altas respecto a todos o ciertos tipos de asistencia para vivienda. Ninguna de estas circunstancias establece que puede cobrarse un alquiler real más alto que el alquiler estabilizado legal. Los propietarios deben estar conscientes de que, por ejemplo, el FHEPS o los vales individuales de opción de vivienda de la sección 8 quizá no siempre sean elegibles para un alquiler real más alto.

Hay otras situaciones en las que se podrían usar diferentes métodos para establecer los alquileres de arrendamiento de inmueble desocupado.

1. Si un departamento estuvo desocupado o temporalmente exento en la fecha base y durante uno o más años antes de eso, el propietario puede tener derecho a los siguientes aumentos de alquiler: aumentos sucesivos de dos años de lineamientos por cada dos años adicionales que el departamento estuvo desocupado desde la fecha en que lo desocupó el último inquilino con alquiler estabilizado hasta la firma del arrendamiento en cuestión, cualquier otro aumento legal como los aumentos por mejoras importantes de capital y cualquier aumento por mejora individual al departamento que se haya hecho antes de que el inquilino en cuestión lo ocupe.

2. Cuando un propietario cree una vivienda en un espacio que antes se utilizaba para fines no residenciales, el DHCR puede determinar que la vivienda resultante no existía en la fecha base aplicable. Esa determinación puede conferirle al propietario el derecho de cobrar un alquiler de mercado o "primer alquiler", sujeto a las limitaciones de los lineamientos para los ajustes futuros del alquiler.
3. Cuando dos departamentos, de los cuales al menos uno tiene alquiler estabilizado, se combinan para crear un nuevo departamento, el nuevo departamento resultante tiene alquiler estabilizado y el alquiler legal de dicho departamento equivale a los alquileres combinados de los dos departamentos originales. Cuando las dimensiones de un departamento se aumenten o disminuyan, el primer alquiler deberá aumentarse o disminuirse en el mismo porcentaje que el cambio porcentual de las dimensiones.

Cuando un propietario instale un aparato nuevo o haga una mejora a un departamento, el propietario puede tener derecho a un aumento de alquiler por mejora a departamento individual (IAI). No se requiere el consentimiento escrito para la mejora y el aumento de alquiler en el caso de un departamento desocupado, pero la HSTPA exige que se notifique a la DHCR en un formulario promulgado por el mismo organismo.

En los términos de la HSTPA, en edificios con 35 unidades o menor el monto que puede aumentarse al alquiler debido a una IAI se limita a 1/168 del costo de la mejora. En edificios con más de 35 unidades el monto que puede aumentarse al alquiler debido a una IAI se limita a 1/180 del costo de la mejora.

No pueden cobrarse más de tres aumentos por IAI en un período de 15 años, y el costo inicial de las mejoras elegibles para un cálculo de aumento de alquiler no puede exceder \$15,000.

De acuerdo con las Enmiendas al Código de Alquileres de 2014, no pueden cobrarse aumentos de alquiler por arrendamiento de inmueble desocupados si está vigente una orden de la DHCR de reducir el alquiler por reducción de servicios.

A partir del 30 de agosto de 2010, en la Ciudad de New York, de acuerdo con el Código de Mantenimiento de Vivienda de la Ciudad de NY, Sección 27-2018.1, los propietarios deberán entregar a cada inquilino que firme un arrendamiento de inmueble desocupado un aviso promulgado por la DHCR que establece el historial de infestación de chinches del inmueble el año anterior. La DHCR ha promulgado un aviso - "Aviso de divulgación al inquilino de historial de infestación de chinches" (DBB-N). Para inquilinos con arrendamiento de inmueble desocupado en departamentos que no estén sujetos a estabilización de alquiler, este aviso (DBB-N) debe ser entregado al inquilino. Para inquilinos con arrendamiento de inmueble desocupado en departamentos con alquiler estabilizado, la DHCR requerirá que los propietarios adjunten este aviso (DBB-N) a la cláusula de arrendamiento con alquiler estabilizado, y que se entregue al nuevo inquilino junto con la cláusula y una copia del arrendamiento de inmueble desocupado. Un inquilino que no reciba un historial de infestación por chinches completo puede presentar una "Queja del inquilino por omisión del propietario de divulgar el historial de infestación de chinches (formulario DBB-NO).

Si un departamento está desocupado o se desocupa mientras está pendiente una solicitud de aumento de alquiler por mejora de capital importante (MCI) ante la DHCR, el propietario debe informar a cualquier nuevo inquilino de la solicitud presentada, y que el alquiler aumentará si la solicitud de MCI se aprueba. De no incluir este aviso de aumento de alquiler previsto en los arrendamiento de inmuebles desocupados, no se aprobará el aumento por MCI de este departamento durante el período del arrendamiento de inmueble desocupado. Un propietario que cobre los aumentos sin dicho aviso estará sujeto a sanciones por sobrecobros.

Una cláusula satisfactoria de aviso de MCI en un arrendamiento de inmueble desocupado será una que indique: "Se ha presentado una solicitud para un aumento de alquiler por mejora de capital importante con el número de expediente _____ ante la DHCR con base en los siguientes trabajos: _____". En caso de que la DHCR expida una orden concediendo el aumento de alquiler, el alquiler contemplado en este contrato de arrendamiento se aumentará en consecuencia".

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

Queens

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

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan

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

Westchester

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601