



Información general

La ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos de 2019 es una actualización integral de las leyes de regulación de alquileres de New York.

A continuación se presenta información general sobre algunos de los cambios más significativos y su efecto sobre los inquilinos con alquiler regulado:

Alquiler preferente

- Si usted es un inquilino con alquiler estabilizado y su arrendador le ofreció un alquiler más bajo que el alquiler legal regulado, usted tiene un alquiler preferente.
- No se puede aumentar el alquiler de los inquilinos que pagan un alquiler preferente al 14 de junio de 2019 al alquiler legal regulado en la siguiente renovación de alquiler, sin importar si su contrato de arrendamiento inició antes de esta fecha, en ella o después de ella.
- Cuando un inquilino desocupe un departamento, el propietario puede cobrar legalmente hasta el alquiler legal regulado al siguiente inquilino, excepto en algunas circunstancias muy limitadas.

Aumentos por desocupación

- Los propietarios ya no pueden aplicar un aumento del 20% al alquiler de un departamento cuando este se desocupa. Además, ninguna Junta de Lineamientos de Alquileres tiene permitido establecer un aumento separado por desocupación. Si lo autoriza la Junta, puede aplicarse una tasa de lineamiento para arrendamientos a uno o dos años.

Mejoras de capital importantes

- Los aumentos de alquiler por mejoras de capital importantes (mejoras que se aplican a todo el edificio, como calderas, ventanas y techos, también conocidas como MCI) deben ser eliminados del alquiler 30 años después de la fecha en que el aumento entró en vigor, incluyendo a todos los aumentos concedidos por la Junta de Lineamientos de Alquileres, y ya no serán aumentos de alquiler permanentes.
- Los aumentos de alquiler por MCI están limitados a un máximo de 2% sobre el alquiler del inquilino que esté

vigente en el momento en que se otorgó el MCI. En la Ciudad de New York, esto se traduce en una reducción respecto al límite de aumento de alquileres del 6%. En los condados donde está en vigor la Ley de Protección de Emergencia para Inquilinos, esta es una reducción respecto al límite de 15%.

- El límite del 2% se aplica a los aumentos por MCI existentes para todos los contratos de renovación que inicien a partir del 14 de junio de 2019. Por lo tanto, si se ha otorgado un aumento por MCI en los últimos siete años, todos los aumentos futuros fundamentados en esas MCI estarán sujetos al límite anual del 2%.
- Los costos mensuales por MCI que se transfieran a los inquilinos ahora también serán más bajos, porque la fórmula para calcular los costos ha cambiado. El período de amortización de las MCI se ha aumentado a 12 años para los edificios con 35 o menos unidades y a 12.5 años para los edificios con más de 35 unidades.
- La carga de determinar qué se considera una MCI ha cambiado significativamente, y los costos aprobados para las MCI se basarán en una tabla de costos razonables que será elaborada por HCR.
- HCR inspeccionará y auditará anualmente el 25% de todas las MCI aprobadas.

Control de alquileres

- Los aumentos de alquiler para los inquilinos en departamentos con alquiler controlado ahora se calcularán promediando los aumentos de los últimos cinco años en los contratos de renovación con alquiler estabilizado, establecidos por la Junta de Lineamientos de Alquileres.
- Los inquilinos con alquiler controlado ya no pagarán cargos transferidos por combustible, ni se aumentará su alquiler para reflejarlos..

hcr.ny.gov

Línea de información sobre alquileres 718-739-6400



Información general

La ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos de 2019

Mejoras al departamento individual

- Los aumentos de alquiler por mejoras al departamento individual (IAI, por sus siglas en inglés) deben ser eliminados del alquiler 30 años después de la fecha en que el aumento entró en vigor, incluyendo a todos los aumentos concedidos por la Junta de Lineamientos de Alquileres, y ya no serán aumentos de alquiler permanentes.
- Los aumentos de alquiler debido a una IAI están limitados por la siguiente fórmula: un máximo de \$15,000 en mejoras a lo largo de un período de 15 años en un máximo de tres IAI separadas.
- Los propietarios deben resolver las infracciones peligrosas en los departamentos antes de solicitar un aumento de alquiler por IAI.
- Las IAI terminadas mientras un departamento está ocupado deben documentarse con un consentimiento informado por escrito y el propietario debe cargarlo a una base de datos centralizada.
- Los costos mensuales por IAI que se transfieran a los inquilinos ahora también serán más bajos, porque la fórmula para calcular los costos ha cambiado. El período de amortización de las IAI se ha aumentado a 14 años para los edificios con 35 o menos unidades y a 15 años para los edificios con más de 35 unidades.

Cobros excesivos de alquiler

- Los inquilinos ahora tienen seis años para reclamar un cobro excesivo. Antes, un inquilino solamente podía reclamar que se le había hecho un cobro excesivo dentro de un período de cuatro años, y reclamar indemnizaciones por el mismo período de cuatro años.
- El período por el cual un inquilino puede recibir indemnizaciones, incluyendo indemnización triple en el caso de un cobro excesivo deliberado, se ha ampliado a seis años.
- Los propietarios ya no pueden evitar el pago de una indemnización triple con solo devolver un cobro excesivo después de que se presenta una queja.

Disposiciones sobre ocupación por parte del propietario

- Los propietarios que decidan vivir en un edificio de su propiedad ahora solamente pueden ocupar una unidad con alquiler regulado para sí mismos o para sus familiares. Los residentes que hayan ocupado una vivienda durante 15 años o más, o que sean adultos mayores o personas con discapacidades, tienen protecciones adicionales debido a los cambios en las disposiciones sobre la ocupación por parte del propietario.

Vivienda protegida para organizaciones sin fines de lucro

- Ciertas corporaciones sin fines de lucro que alquilan departamentos con alquiler estabilizado en los términos de contratos gubernamentales para brindar servicios a personas vulnerables, a personas con discapacidades o a personas que estaban sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar, así como sus residentes, reciben protección como ocupantes de acuerdo con la ley de estabilización de alquileres.

Liberación del control para alquiler alto/ingresos altos

- Los departamentos ya no pueden ser retirados de la estabilización de alquileres porque sus alquileres excedieron un importe determinado o porque los ingresos del inquilino aumentan por encima de cierta cantidad.
- La disposición para liberación del control por alquiler alto, que cancela la regulación de un departamento cuando el alquiler del departamento superó un nivel establecido y la unidad quedó desocupada, ha sido derogada.
- La disposición para liberación del control por ingresos altos, que cancela la regulación de un departamento cuando los ingresos de un inquilino han sido de \$200,000 o más en los dos años calendario previos y el alquiler del departamento superó un nivel establecido, ha sido derogada.
- Hay una excepción para unidades al valor de mercado con una reducción impositiva de acuerdo con 421-a(16), que se seguirán tratando como si estuvieran regidas por la versión anterior de la ley.
- Las unidades que fueron desreguladas antes del 14 de junio de 2019 siguen estando desreguladas.