



Estado de New York
División de Vivienda y Renovación Comunitaria
Oficina de Administración de Alquileres

Boletín operativo 2016-1 MODIFICADO (3 de febrero de 2020)

MEJORAS A DEPARTAMENTOS INDIVIDUALES

INFORMACIÓN GENERAL

Este boletín operativo ha modificado para reflejar los cambios en las leyes referentes a alquileres hechas en la Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos (HSTPA, por sus siglas en inglés) de 2019 acerca de las mejoras a departamentos individuales (IAI, por sus siglas en inglés).

Para las instalaciones de IAI que comenzaron a partir del día en que se aprobó la HSTPA, el 14 de junio de 2019, los propietarios están obligados a presentar un formulario de notificación, las fotografías correspondientes de antes y después, y un formulario de consentimiento informado del inquilino, descrito en este documento.

Este boletín operativo ofrece orientación a todos los propietarios e inquilinos de departamentos sujetos a control de alquiler y estabilización de alquiler, tanto en la Ciudad de New York como fuera de ella, acerca de la forma en que la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR, por sus siglas en inglés) revisará la instalación de las IAI cuando se haya presentado una queja por sobrecobro de alquiler o cuando se inicie una investigación sobre instalaciones de IAI. En los términos de la Sección 2522.4(a)(1) del Código de Estabilización de Alquileres, la Sección 2502.4(a)(4) del Reglamento de Protección de Inquilinos, la Sección 2202.4 del Reglamento de Alquileres y Desalojos de la Ciudad de NY y la Sección 2102.3 del Reglamento de Alquileres y Desalojos del Estado de NY, un propietario tiene derecho a un aumento de alquiler debido a una IAI cuando haya habido un aumento considerable del espacio habitable, un aumento en los servicios provistos por el propietario, mejoras instaladas en la vivienda, o nuevos muebles o accesorios provistos por el propietario. Este boletín operativo expone los criterios que se usarán al evaluar los fundamentos de un propietario de los gastos de la IAI que se presenten a la DHCR en un procedimiento por sobrecobros y en otras investigaciones.

En los términos de la HSTPA, en el caso de los aumentos de alquiler por IAI comprobables que entren en vigor el 14 de junio de 2019 o después, en un edificio que contiene 35 departamentos o menos, el aumento permitido al alquiler regulado legal es de 1/168 del costo total incurrido por el propietario. En el caso de los aumentos por IAI en un edificio con más de 35 departamentos, el aumento permitido es de 1/180 del costo total de las mejoras. Dichos aumentos de alquiler deben ser eliminados del alquiler regulado legal treinta 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 correspondiente. Los aumentos por IAI se basan en el costo total sustentado de una mejora, incluyendo el costo de instalación, pero excluyendo los cargos financieros y todos los costos que excedan los costos razonables establecidos por la DHCR. Los propietarios están limitados a un costo total de \$15,000 (quince mil dólares) que pueden gastarse en un máximo de tres mejoras separadas a departamentos individuales en un período de quince años.

Este documento se vuelve a publicar solamente con fines informativos.

El documento original, con firmas de autorización, está archivado en la Oficina de Administración de Alquileres de la DHCR.

Si la IAI se terminó antes del 14 de junio de 2019 y el aumento de alquiler por esa IAI entró en vigor antes del 14 de junio de 2019, la IAI es regida por las leyes vigentes antes de la promulgación de la HSTPA. En el caso de las IAI en las que el trabajo se terminó después del 14 de junio de 2019 y el aumento de alquiler por esa IAI entró en vigor después del 14 de junio de 2019, el aumento de alquiler se basa en las nuevas fórmulas de amortización de la HSTPA y en las limitaciones relacionadas. Si una IAI se terminó antes del 14 de junio de 2019, pero el aumento de alquiler por esa IAI no entró en vigor hasta después del 14 de junio de 2019, el aumento de alquiler por la IAI se basa en las nuevas fórmulas de amortización de la HSTPA, pero la IAI no cuenta para el límite de \$15,000 ni para las limitación de tres instalaciones en un período de 15 años. Lo siguiente se aplica a los contratos de alquiler ofrecidos o firmados antes del 14 de junio de 2019, pero con fecha de entrada en vigor el 14 de junio de 2019 o después y que usaron la fórmula de amortización anterior. Los propietarios deben, dentro de un plazo de 150 días de este boletín operativo, entregar a su inquilino un contrato de alquiler modificado y el reembolso requerido con base en el recálculo necesario de la fórmula de amortización y el alquiler legal.

La HSTPA además exige que si un propietario debe contratar a un contratista independiente y planea calcular costos relacionados con la instalación para transferirlos al inquilino, el contratista debe tener licencia. El propietario y dicho contratista o proveedor no pueden tener propiedades en común. Adicionalmente, el propietario debe resolver todas las infracciones pendientes que sean peligrosas o inminentemente peligrosas al Código Uniforme de Prevención de Incendios y Construcción (Código Uniforme), al Código de Incendios de la Ciudad de New York o a los Códigos de Mantenimiento de Edificios y Viviendas de la Ciudad de New York que se relacionen con el departamento en cuestión.

Los propietarios de departamentos sujetos a estabilización de alquiler o control de alquiler deben presenta de manera electrónica el formulario RN-19N de la DHCR MEJORAS A DEPARTAMENTOS INDIVIDUALES: NOTIFICACIÓN, por las IAI hechas en departamentos vacantes y ocupados. El formulario de notificación debe ir acompañado por fotografías de antes y después. Esta notificación y las fotografías correspondientes se incorporarán al registro del alquiler de un departamento con alquiler estabilizado, y al registro de perfil de edificio para Alquiler Base Máximo de un departamento con alquiler controlado. En los términos de la HSTPA, dicha notificación de cada IAI debe incluir una lista desglosada de los trabajos realizados y una descripción o explicación del motivo o propósito de dichos trabajos. La DHCR conserva el derecho a solicitar toda la información pertinente, incluso si le fue provista previamente, cuando afecte al ajuste de alquileres legales regulados. Si bien la HSTPA exige la presentación de la documentación relacionada con las IAI, también establece específicamente que dichas presentaciones no liberan al propietario de su obligación de conservar la documentación apropiada de todas las mejoras hechas y de todos los aumentos de alquiler resultantes de una IAI.

Además del formulario de notificación, los propietarios de departamentos sujetos a estabilización de alquiler o control de alquiler deben presentar de manera electrónica el formulario RN-19C de la DHCR: MEJORAS A DEPARTAMENTOS INDIVIDUALES: CONSENTIMIENTO INFORMADO DEL INQUILINO para las IAI hechas en departamentos ocupados. Si un inquilino estaba ocupando el departamento cuando se instalaron las mejoras, no se permite aumentar el alquiler sin el consentimiento informado por escrito del inquilino para el aumento de alquiler. En el caso de las IAI instaladas en departamentos ocupados antes de la publicación el 3 de febrero de 2020 del formulario RN-19C de la DHCR, los propietarios pueden sustituirlo con el acuerdo de consentimiento firmado por el inquilino que se celebró en ese momento, que antes exigía la ley. El formulario RN-19C debe firmarse y presentarse a la DHCR en inglés. Hay copias del formulario disponibles para que los inquilinos las estudien en siete idiomas distintos en www.hcr.ny.gov. Cuando la IAI se instale durante un período de vacancia, no se requiere el formulario de consentimiento informado del inquilino.

En el caso de departamentos con alquiler estabilizado, todo aumento fundamentado en una IAI que se informó previamente a la DHCR en el formulario de notificación o en el formulario de consentimiento informado del inquilino también debe informarse en la siguiente presentación del registro anual del departamento en cuestión. Además, si los componentes de la IAI se instalan durante una vacancia, los costos totales deben incluirse en el cálculo del alquiler provisto por el propietario en la cláusula de arrendamiento de la Ciudad de NY o en el anexo a contrato estándar de acuerdo con la ETPA. La documentación de sustento, como facturas y recibos, que no tiene que entregarse de manera electrónica a la DHCR, puede ser solicitada por el inquilino al propietario. En el caso de departamentos con alquiler

controlado, todo aumento fundamentado en una IAI que se informó previamente a la DHCR en los formularios anteriores también debe informarse en los formularios de informe del Alquiler Base Máximo correspondientes.

En los términos de la HSTPA, todas las formas de desregulación, con la excepción de los departamentos 421-a (16), fueron derogadas a partir del 14 de junio de 2019. En el caso de departamentos que fueron desregulados previamente debido a su desocupación con alquiler alto, se ordenó que se incluyera un listado de todas las IAI y sus costos totales en el aviso de desregulación entregado al inquilino. Este aviso de desregulación y los requisitos relacionados de informes de IAI aún se aplican a los departamentos 421-a (16).

Cuando un propietario instala una mejora, el elemento se convierte en un servicio requerido. Los propietarios están obligados a mantenerlos, y a certificar anualmente ante la DHCR que todos los servicios requeridos, incluyendo la IAI, se han mantenido. Cuando un propietario incumple con mantener un servicio requerido o suspende el servicio sin permiso de la DHCR, la agencia puede ordenar una reducción del alquiler. La DHCR congelará el alquiler y ordenará que regrese al ajuste de alquiler con los lineamientos anteriores, incluyendo los aumentos de alquiler autorizados para ese período, hasta que la agencia determine, a solicitud del propietario, que el servicio en cuestión se ha restablecido. Consulte la [Hoja informativa n.º 35](#) sobre la **Capacidad de cobro de aumentos de alquiler por Mejoras de Capital Importantes (MCI) y/o Mejoras a Departamentos Individuales (IAI) cuando el alquiler se ha reducido debido a la disminución de servicios y Reducciones de alquiler por reducción de servicios**, y el [Boletín operativo 2014-2](#) de la DHCR sobre la **Capacidad de cobro de los aumentos por MCI o IAI cuando el alquiler se ha reducido debido a la disminución de servicios**.

I. COMPROBANTES DE INSTALACIÓN Y PAGO

A. Comprobantes aceptables:

Las mejoras a departamentos individuales que se reclamen deben ser sustentadas con documentos adecuados y específicos. Estos documentos deben conservarse en los archivos del propietario, e incluyen:

1. Cheques cancelados (por ambos lados) contemporáneos a la conclusión de los trabajos o comprobantes de pagos electrónicos;
2. Factura marcada como "pagada en su totalidad" contemporánea con la conclusión de los trabajos;
3. Contrato firmado; y
4. Declaración jurada del contratista en la que afirme que la instalación se concluyó y se pagó en su totalidad.
5. Fotografías de antes y después.

Este requisito de documentación coincide con el estándar de evidencia que se encuentra en el [Boletín operativo 2017-1](#) de la DHCR sobre **MEJORAS DE CAPITAL IMPORTANTES – Confirmación de costos y pagos**. Sin embargo, el procesamiento real ha demostrado que tener más de un tipo de comprobante es la norma, y no la excepción. Por lo tanto, los propietarios deben entregar tantos de los cuatro tipos de comprobantes mencionados como puedan. La consideración de la DHCR no puede limitarse a estos cuatro tipos de elementos, ya que su revisión de las IAI se basa en hechos y es un proceso individualizado, sin importar si forma parte de un procedimiento administrativo o es materia de una investigación independiente. Además, la revisión de la IAI incluye la evaluación por parte de la DHCR de las evidencias ofrecidas, por lo que no hay garantías de que un comprobante en particular se considere definitivo. Por ejemplo, una factura o contrato que no sea completamente específico podría no ser suficiente. En todos los casos la DHCR tiene facultades para solicitar información que crea que es necesaria para hacer una determinación apropiada, lo que incluye solicitar evidencias adicionales que indiquen que la instalación se concluyó y se pagó en su totalidad y que es apropiada para justificar un aumento de alquiler. Siempre deben entregarse documentos adicionales si es posible, y deben entregarse de acuerdo con lo solicitado para evitar que se prolongue el procedimiento administrativo o la

investigación. Si un propietario no puede entregar estos documentos o algún documento que se le solicite, debe dar una explicación a la DHCR, que determinará si los comprobantes proporcionados son suficientes.

B. Costos en una suma única

Cuando se impugne una IAI, como en un procedimiento por sobrecobro, el propietario debe entregar comprobantes del costo incurrido por ese concepto en particular. Por lo tanto, cuando un propietario desee aumentar el alquiler por más de un concepto de trabajo, una factura por una suma única podría no ser suficiente. La DHCR tiene la discreción para aceptar una factura por una suma única en ciertas circunstancias en las que, por ejemplo, la DHCR concluya que:

1. Las evidencias entregadas establecen que todos los trabajos que se afirma que se hicieron se llevaron a cabo como un proyecto coordinado y se concluyeron satisfactoriamente; y
2. Cada concepto de trabajo fue una "mejora" o un trabajo ordinario de reparación y mantenimiento que se hizo en relación con una IAI permisible y como componente necesario de la misma.

Incluso en estos proyectos coordinados, es preferible sustentarlos con comprobantes desglosados, y la ausencia de dicho desglose puede causar un mayor nivel de escrutinio o la denegación.

Cuando los comprobantes no sean adecuados a juicio de la DHCR, el aumento por IAI puede denegarse en su totalidad, o puede rechazarse la diferencia entre el costo reclamado y el costo sustentado, dependiendo del resultado de la revisión de documentos hecha por la DHCR.

II. VIDA ÚTIL

La Ley de Estabilización de Alquileres (RSL, por sus siglas en inglés) estipula que un propietario que reciba un aumento debido a una IAI no tiene derecho a aumentos adicionales debido a la instalación de equipos o mobiliario similares dentro del período de vida útil del equipo o mobiliario. A diferencia de las mejoras importantes de capital, que tienen una tabla de vida útil en el Código de Estabilización de Alquileres (RSC, por sus siglas en inglés), la determinación de la DHCR de si ha concluido la vida útil de una IAI se basará en las circunstancias de cada caso.

Cuando la vida útil de una IAI esté en disputa y la instalación se llevó a cabo durante una vacancia o se incluyó en un arrendamiento de inmueble desocupado, la DHCR puede exigir que el propietario entregue documentos que comprueben que se ha agotado la vida útil del equipo o mobiliario antiguo.

III. IDENTIDAD DE INTERÉS

En los términos de la HSTPA, no se aceptará el costo de una IAI pagado a una persona u organización que comparta una identidad de interés con el propietario o administrador.

Identidad de interés se refiere a cualquier otra relación (como las basadas en lazos familiares o intereses financieros) entre el propietario/administrador y el contratista, proveedor o instalador que hizo la instalación o suministró el equipo. Estas relaciones incluyen:

1. Cuando el propietario o administrador parece tener un interés financiero en cualquier organización que reciba pagos por la IAI (ya sea por la mejora o por mano de obra) que se incluyan en la solicitud de aumento de alquiler;
2. Cuando el propietario o administrador (o uno o más de sus directivos, directores, accionistas o socios en una corporación o sociedad) parezcan tener un lazo familiar o sean directivos, directores, accionistas o socios de cualquier organización que reciba pagos por la IAI (ya sea por la mejora o por mano de obra) que se incluyan en la solicitud de aumento de alquiler;
3. Cuando parezca que se han celebrado o contemplado tratos, acuerdos o contratos secundarios que

- podrían alterar o cancelar cualquiera de los costos de la IAI (ya sea por la mejora o por mano de obra) o cuando parezca que existen tratos, acuerdos o contratos secundarios que se celebraron en proximidad con la IAI;
4. Cuando parezca existir cualquier otra relación entre el propietario o administrador y el contratista, subcontratista o cualquier persona que reciba pagos por la IAI incluida en la solicitud de aumento de alquiler (ya sea por la mejora o por mano de obra), salvo por el contrato por equipo o mano de obra referente a la IAI, y que podría darle al propietario o administrador cualquier tipo de control o influencia sobre el contratista o instalador; y
 5. Cuando la persona o las personas que reciban pagos por la IAI (ya sea por equipos o por mano de obra) parezcan ser empleados del propietario o administrador, pero dichos pagos no se hayan hecho de manera adicional a dicho salario o a pagos por otros trabajos hechos para el propietario o administrador.

Si se alega o determina que las mejoras a un departamento fueron hechas por un empleado del propietario o administrador y que el nuevo equipo fue instalado por un empleado del propietario o administrador, se solicitarán los registros de nómina, incluyendo las horas trabajadas en la IAI y el calendario de pagos por el trabajo. El propietario estará obligado a demostrar que al empleado se le pagó el trabajo por separado, y de manera adicional, a su salario normal.

IV. PAGOS EN EFECTIVO

En el caso de las IAI realizadas en las que se hayan hecho pagos en efectivo por una IAI que excedan \$10,000, se justifica un escrutinio más estricto de las evidencias que sustentan un aumento de alquiler. La DHCR solicitará comprobantes de pago adicionales, en forma de documentación bancaria que demuestre el retiro de los fondos, así como evidencias de cómo se transfirieron los fondos. Dichos comprobantes, incluyendo los documentos exigidos por el Código de Impuestos Internos, serían adicionales a las declaraciones juradas del vendedor o contratista de haber recibido los pagos, cuando no haya disponibles recibos normales expedidos en el curso de los negocios.

V. ¿QUÉ PUEDE CONSIDERARSE COMO UNA MEJORA A DEPARTAMENTOS INDIVIDUALES?

A. Conceptos que pueden considerarse una IAI

El RSC en general contempla que las mejoras a departamentos, los equipos nuevos y los servicios nuevos se consideran mejoras elegibles para un aumento de alquiler por IAI. La lista que se incluye a continuación tiene la intención de dar ejemplos de IAI aceptables; esta lista no se considera exhaustiva y no es definitiva en todos los casos. Tome en cuenta que algunos conceptos no incluidos en la lista también pueden ser aceptables:

1. Modernización o renovación completa de baños, incluyendo los accesorios instalados como parte del proyecto y todos los trabajos de pintura y yeso que formen parte de la modernización o renovación.
2. Modernización o renovación completa de cocinas, incluyendo los accesorios instalados como parte del proyecto
3. Aire acondicionado nuevo adquirido e instalado por el propietario, incluyendo el cableado y tomacorriente para el aire acondicionado si no existían antes
4. Lavadora o secadora nuevas, incluyendo cableado y tomacorrientes si no existían antes
5. Nuevos pisos de parqué donde no existían
6. Nuevo revestimiento de suelo
7. Nuevo piso, incluyendo linóleo y mosaicos de vinilo, cuando se instale un nuevo revestimiento de suelo
8. Alfombra nueva
9. Nuevos armarios de ropa integrados

10. Mobiliario nuevo
11. Nuevos accesorios de iluminación donde no existían
12. Contrapuerta nueva
13. Contraventanas nuevas
14. Ventanas nuevas, si no forman parte de una instalación en todo el edificio
15. Nuevos mosquiteros donde no existían
16. Cerramiento de balcón
17. Alarma de seguridad
18. Nuevos techos falsos o a prueba de ruido
19. Pintura y yeso, si forman parte de una renovación mayor
20. Instalación de tablarroca si se hace en todo el departamento

Otros costos:

Los costos relacionados con el retiro o la demolición de los elementos reemplazados pueden incluirse en el importe elegible para el aumento de alquiler cuando el retiro o la demolición sean necesarios y se lleven a cabo de manera contemporánea con la realización de los trabajos.

Los servicios de arquitectura o ingeniería **que se relacionen directamente con una IAI** se consideran parte de los costos permisibles que son elegibles para incluirse en el cálculo de un aumento de alquiler cuando el trabajo requiera la aprobación de un arquitecto registrado o un ingeniero profesional para recibir un permiso del Departamento de Construcción de la Ciudad de New York. Puede encontrar más información sobre permisos en el sitio de internet del Departamento de Construcción.

B. Conceptos que no pueden considerarse una IAI

1. Todos los trabajos de retiro y demolición realizados por el propietario o por un empleado del propietario en el curso de sus labores habituales no constituyen gastos que puedan incluirse en el cálculo del ajuste de alquiler por una IAI;
2. Equipos, mobiliario o artículos usados que se reemplacen como mantenimiento o reparación habitual.
3. Instalaciones o modificaciones hechas mientras un inquilino ocupa el departamento y sin el consentimiento por escrito de dicho inquilino; y
4. Conceptos que constituyan trabajos ordinarios de reparación y mantenimiento, excepto cuando se hagan en relación con una IAI permisible (y como componente necesario de la misma). Si se hacen por sí solos, los siguientes conceptos solamente constituyen reparaciones o mantenimiento y no pueden considerarse IAI, salvo cuando estén incluidas en la Sección V(A) anterior.
 - a. Instalación de tablarroca que no se haga en todo el departamento;
 - b. Yeso, pintura;
 - c. Raspado, barnizado o revestimiento de pisos con poliuretano;
 - d. Reemplazo de accesorios de iluminación, tomacorrientes o interruptores;
 - e. Techos nuevos (ver el n.º 18 arriba).

También se excluyen del cálculo de un aumento de alquiler por una IAI los cargos relacionados con el financiamiento de la instalación, las mejoras pagadas con productos de seguros, y los cobros de mano de obra hechos por trabajos realizados por el propietario o por empleados del propietario durante el curso de sus trabajos normales.

En la Ciudad de New York, los cambios físicos al interior de un departamento que sean adaptaciones o modificaciones razonables para un inquilino discapacitado que lo ocupe, como la instalación de agarraderas en baños, que en otros casos podrían calificar como aumentos por mejoras al departamento individual, no estarán sujetas a dicho aumento de alquiler debido a las disposiciones de la Ley de Derechos Humanos de la Ciudad de New York referentes a los derechos de las personas con discapacidades. *Ver* N.Y.C. Admin. Code § 8-107(5). Si tiene alguna pregunta, contacte a la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de NY.

VI. CONSERVACIÓN DE REGISTROS

Las leyes sobre alquileres en general no exigen que un propietario que haya registrado debidamente un departamento con la DHCR conserve o presente registros relacionados con el alquiler de un departamento más de seis años antes de la declaración de registro de alquiler más reciente. Sin embargo, dado que hay excepciones a la regla de seis años, se recomienda que los propietarios conserven los registros de las IAI más de seis años.

VII. DAÑOS TRIPLICADOS

Los sobrecobros debidos al rechazo de las IAI reclamadas están sujetos al pago de daños triplicados, salvo cuando el propietario pueda demostrar que el sobrecobro no fue intencional. La RSL asigna al propietario la carga de demostrar que el sobrecobro no fue intencional. La determinación de imponer daños triplicados se basa en la revisión hecha por la DHCR de los hechos expuestos en el caso.

Woody Pascal

Subcomisionado de administración de alquileres

Modificado el 3 de febrero de 2020