

HOJA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Gobernador

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

#26 Guía para los aumentos de alquiler en departamentos con alquiler estabilizado

DE UN VISTAZO

Esta hoja informativa puede usarse junto con un historial de registro de alquileres de un departamento para ayudar a determinar si la situación de registro del departamento y el alquiler son legales.

DEFINICIONES

Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos de 2019 (HSTPA): La ley, que entró en vigor el 14 de junio de 2019, hizo cambios en la manera en que pueden aumentarse los alquileres y cambió las fórmulas para los arrendamientos por desocupación, las mejoras de capital importantes (MCI) y las mejoras a departamentos individuales (IAI).

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.

Arrendamiento de inmueble desocupado: Cuando una persona alquila un departamento con alquiler estabilizado por primera vez, el propietario y el inquilino firman un arrendamiento de inmueble desocupado.

RESUMEN Y PUNTOS DESTACADOS

La Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección de Inquilinos de 2019 (HSTPA) hizo cambios en la manera en que pueden aumentarse los alquileres y cambió las fórmulas para los arrendamientos de inmuebles desocupados, las MCI y las IAI. Los aumentos de alquiler por MCI e IAI ahora son temporales, y el importe que puede cobrarse por IAI es limitado.

Opciones:	<ul style="list-style-type: none">• Arrendamiento de inmuebles desocupados: 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. Sin embargo, el propietario puede sumar una tasa de lineamiento a uno o dos años que haya sido aprobada por la Junta de Lineamientos de Alquileres al cálculo de un alquiler de inmueble desocupado, si así lo autoriza la Junta. El propietario no puede sumar más de uno de estos ajustes por lineamientos en el mismo año.• Contratos de renovación: Cuando un inquilino firma un contrato de renovación de arrendamiento, puede elegir entre una opción a uno o a dos años, y el aumento permisible es establecido por la junta de lineamientos de alquileres de la localidad.• Mejoras: Los aumentos legales de alquiler por IAI o MCI pueden incluirse en los aumentos de alquiler.
Limitaciones	<ul style="list-style-type: none">• En los términos de la HSTPA, hay límites a los aumentos futuros por MCI, tales como: un límite del 2% al aumento de alquiler anual, solamente pueden recuperarse costos razonables, y los aumentos de alquiler por MCI están prohibidos en edificios que contengan 35% o menos de departamentos con alquiler regulado.• En edificios con 35 unidades o menos, los propietarios pueden aumentar el alquiler debido a una IAI hasta en 1/168 del costo de la mejora.• En edificios con más de 35 unidades, los propietarios pueden aumentar el alquiler debido a una IAI hasta en 1/180 del costo de la mejora.• Los propietarios no pueden cobrar 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.• El consentimiento escrito otorgado por el inquilino ocupante para un aumento de alquiler por IAI debe estar en un formulario de la DHCR.

Sitio web: www.hcr.ny.gov

HOJA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Gobernador

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

#26 Guía para los aumentos de alquiler en departamentos con alquiler estabilizado

Introducción

Esta hoja informativa se actualizará cada año para reflejar las nuevas tarifas de lineamientos de alquileres. Puede modificarse junto con un historial de registro de alquileres de un departamento para ayudar a determinar si la situación de registro de un departamento y el alquiler que se está cobrando son legales. Puede solicitar el historial de registro de alquileres del departamento y el formulario de queja por sobrecobro por internet en www.hcr.ny.gov o en una Oficina de Alquileres del Distrito.

La Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección de Inquilinos de 2019 (HSTPA, por sus siglas en inglés), que entró en vigor el 14 de junio de 2019, hizo cambios en la manera en que pueden aumentarse los alquileres y cambió las fórmulas para los arrendamientos por desocupación, las mejoras de capital importantes (MCI) y las mejoras a departamentos individuales (IAI, por sus siglas en inglés). Los aumentos de alquiler por MCI e IAI ahora son temporales, y el importe que puede cobrarse por IAI es limitado. La HSTPA elimina la desregulación debido a desocupación por alquiler alto y debido a alquiler alto e ingresos altos, y convierte los alquileres preferentes en la base de cobro durante todo el período de ocupación. También extiende el período de revisión de sobrecobro de alquiler de cuatro a un máximo de seis años, en el caso de quejas presentadas a partir de la aprobación de la HSTPA..

Antes de la HSTPA, los departamentos podían ser desregulados si los alquileres llegaban a ciertos niveles de desregulación que se ajustaban cada año (con base en que fueran desocupados o en el nivel de ingresos del hogar). Una vez que un departamento era desregulado, los propietarios podían cobrar alquileres a nivel del mercado y el inquilino dejaba de estar protegido por la estabilización de alquiler. Además, un propietario podría, al renovar el contrato, aumentar el alquiler preferente de un inquilino al alquiler regulado legal. En general, al procesar una queja por sobrecobro de alquiler, la DHCR antes estaba limitada a examinar los cuatro años anteriores de historial de alquiler, y solamente podían imponerse sanciones hasta por cuatro años.

Arrendamiento de inmueble desocupado.

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. Sin embargo, si lo autoriza la Junta, puede aplicarse una tasa de lineamiento para arrendamientos a uno o dos años y sumarse al alquiler legal del inquilino anterior. Este lineamiento está sujeto a la limitación de que no puede sumarse más de un ajuste por lineamiento en un año de lineamientos. Para el año de lineamientos que va del 1 de octubre de 2019 al 30 de septiembre de 2020, la Junta de Lineamientos de Alquileres del Condado de Nassau ha otorgado esta autorización. Para el año de lineamientos que va del 1 de octubre de 2020 al 30 de septiembre de 2021, la Junta de Lineamientos de Alquileres de la Ciudad de New York ha otorgado esta autorización. 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).

Debe adjuntarse una cláusula/anexo de estabilización de alquiler de la DHCR al contrato de arrendamiento, y debe contener información sobre cómo se calculó el alquiler y sobre todas las mejoras a departamentos individuales relacionadas.

Renovación de arrendamiento

Cuando un inquilino firma un contrato de renovación de arrendamiento, puede elegir entre una opción a uno o a dos años, y el aumento permisible es establecido por la junta de lineamientos de alquileres de la localidad. (Consultar la tabla de tasas recientes de lineamientos de alquiler).

A partir del 14 de junio de 2019, los propietarios que cobren un alquiler preferente, tras la renovación del contrato, pueden aumentar los alquileres legales y preferentes por los aumentos de tarifa legales, pero sólo pueden cobrar un aumento con base en el alquiler preferente. Solamente pueden cobrarse el alquiler legal regulado más alto y los aumentos relacionados cuando el departamento se desocupe y se alquile a un inquilino subsecuente. Ver más detalles en la hoja informativa #40.

Mejoras al departamento individual (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). Solamente se requiere el consentimiento por escrito del inquilino para la mejora y el aumento de alquiler si el departamento está ocupado por un inquilino al momento de la mejora. No se requiere un consentimiento por escrito en un departamento desocupado.

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. Los trabajos deben ser realizados por un contratista autorizado, y está prohibido que el contratista y el propietario tengan propiedades en común. El departamento debe estar libre de infracciones peligrosas e inminentemente peligrosas. El consentimiento escrito otorgado por el inquilino ocupante debe estar en un formulario de la DHCR. Una versión traducida a los principales 6 idiomas hablados adicionales al inglés estará disponible para su revisión en el sitio de internet de la DHCR. Los propietarios están obligados a mantener documentación y fotografías de sustento de todas las instalaciones de IAI, y a partir del 14 de junio de 2020 deberán entregarla a la DHCR para su almacenamiento en formato electrónico. El aumento de alquiler por IAI que se cobre después del 14 de junio de 2019 es temporal y debe ser eliminado del alquiler en 30 años, y el alquiler legal debe ajustarse en ese momento para los aumentos por lineamiento que se aumentaron como porcentaje a un alquiler que incluía la IAI.

La cláusula de arrendamiento de la DHCR que se incluye con un arrendamiento de inmueble desocupado debe notificar al inquilino de su derecho a solicitar al propietario, por correo certificado, la documentación de sustento de las mejoras al departamento individual (IAI) al momento en que se ofrezca el contrato de arrendamiento o dentro de un plazo de 60 días de su firma. El propietario deberá proporcionar la documentación dentro de un plazo de 30 días de la solicitud, en persona o por correo certificado. Un inquilino que no reciba esa documentación tras solicitarla puede presentar el formulario RA-90 "Queja del inquilino por omisión del propietario de renovar un contrato o de entregar una copia de un contrato firmado" para recibir una orden de la DHCR que exija la entrega de la documentación de sustento de la IAI.

No pueden cobrarse aumentos de alquiler por IAI si está vigente una orden de la DHCR de reducir el alquiler por reducción de servicios que tenga una fecha de entrada en vigor anterior. Se puede cobrar prospectivamente a partir de la fecha de entrada en vigor de una orden de restauración de alquiler de la DHCR.

Mejoras de capital importantes (MCI)

Un propietario puede aumentar el alquiler para recuperar el costo de mejoras de capital importantes que abarquen a todo el edificio, como el reemplazo de una caldera o un sistema de plomería nuevo. El propietario debe presentar una solicitud a la DHCR y esta puede expedir una orden denegando el aumento, o concediendo un aumento parcial o total. Después de analizar una solicitud de MCI, la DHCR expedirá una orden y la notificará al propietario y a todos los inquilinos del edificio.

En los términos de la HSTPA, hay límites a los aumentos futuros por MCI, tales como: solamente pueden recuperarse costos razonables, y los aumentos de alquiler por MCI están prohibidos en edificios que contengan 35% o menos de departamentos con alquiler regulado. El aumento de alquiler aprobado por la orden de la DHCR se cobra de manera prospectiva, desde el primer día del primer mes después de que transcurran 60 días de su expedición. No hay aumentos retroactivos de alquiler. El cobro del aumento se limita a un tope de 2% cada año, acumulativo. El tope del 2% también se aplica a los aumentos de alquiler por MCI aún no cobrados que fueron aprobados a partir del 14 de junio de 2012. La primera renovación de contrato que entre en vigor después del 14 de junio de 2019 debe reflejar un aumento máximo de 2%. En caso de desocupación, el saldo restante del aumento puede sumarse al alquiler legal. En edificios con 35 unidades o menos, el costo de la MCI se amortiza en un período de 12 años. En edificios con más de 35 unidades, el costo de la MCI se amortiza en un período de 12 ½ años. El edificio debe estar libre de infracciones peligrosas e inminentemente peligrosas. El aumento de alquiler por MCI es temporal y debe ser eliminado del alquiler en 30 años, y el alquiler legal debe ajustarse en ese momento para los aumentos por lineamiento que se aumentaron como porcentaje a un alquiler que incluía el aumento de alquiler por MCI. Los inquilinos con arrendamiento de inmueble desocupado deben ser notificados en su contrato de las aplicaciones pendientes de MCI.

Tabla de tasas recientes de lineamientos de alquiler

- Antes de la entrada en vigor de la Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos de 2019 (HSTPA), el 14 de junio de 2019, estos lineamientos se aplicaban solamente a las renovaciones de contratos.
- Después del 14 de junio de 2019, si lo autoriza la Junta de Lineamientos de Alquileres, las tasas de lineamientos pueden aplicarse a los contratos de inmuebles desocupados (iniciales).

Fecha de entrada en vigor de la renovación del arrendamiento	Ciudad de NY		Nassau		Rockland		Westchester		Westchester (el inquilino paga calefacción o agua caliente)	
	1 año	2 años	1 año	2 años	1 año	2 años	1 año	2 años	1 año	2 años
1/Oct/13-30/Sep/14	4.00%	7.75%	1.00%	1.50%	2.00%	3.50%	La mayor de 3.00% O \$15.00	La mayor de 4.00% O \$20.00	La mayor de 2.40% O \$12.00	La mayor de 3.20% O \$16.00
1/Oct/14-30/Sep/15	1.00%	2.75%	1.00%	1.50%	1.00%	4.00%	1.50%	2.50%	1.20%	2.00%
1/Oct/15-30/Sep/16	0.00%	2.00%	1.25%	1.75%	1.25% +\$25.00 en alquileres de \$950.00 o menos	1.50% +\$25.00 en alquileres de \$950.00 o menos	1.75%	2.75%	1.40%	2.20%
1/Oct/16-30/Sep/17	0.00%	2.00%	0.50%	1.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.50%	0.00%	0.40%
1/Oct/17-30/Sep/18	1.25%	2.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.50%	1.00%	1.50%	0.80%	1.20%
1/Oct/18-13/Jun/19	1.50%	2.50%	1.00%	2.00%	0.00%	0.00%	2.00%	3.00%	1.60%	2.40%
							0.00% ¹	1.00% ¹	0.00% ¹	0.80% ¹
14/Jun/19-30/Sep/19	1.50%	2.50%	1.00%	2.00%	0.00%	0.00%	2.00%	3.00%	1.60%	2.40%
							0.00% ¹	1.00% ¹	0.00% ¹	0.80% ¹
1/Oct/19-30/Sep/20	1.50%	2.50%	1.50%	2.50%	0.00%	0.00%	1.75%	2.75%	1.75%	2.75%
1/Oct/20-30/Sep/21	0.00%	0.00% ² 1.00% ²	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

¹ Estos aumentos se aplican solamente al poblado de Ossining dentro del Condado de Westchester.

² 0% para el primer año del contrato de alquiler y 1% para el segundo año del contrato de alquiler

Tasas históricas de arrendamientos de inmueble desocupado

- En los términos de la Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos de 2019, a partir del 14 de junio de 2019, ya no existe una tasa separada estatutaria de inmueble desocupado, ni una tasa separada para inmueble desocupado de la Junta de Lineamientos de Alquileres.

Fecha de entrada en vigor del arrendamiento de inmueble desocupado	<i>Ciudad de NY</i>		<i>Nassau</i>		<i>Rockland</i>		<i>Westchester</i>		<i>Westchester (el inquilino paga calefacción o agua caliente)</i>	
	<i>1 año</i>	<i>2 años</i>	<i>1 año</i>	<i>2 años</i>	<i>1 año</i>	<i>2 años</i>	<i>1 año</i>	<i>2 años</i>	<i>1 año</i>	<i>2 años</i>
1/Oct/12-30/Sep/13 ¹	18.00%	20.00%	19.00%	20.00%	20.00%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%
1/Oct/13-30/Sep/14 ¹	16.25%	20.00%	19.50%	20.00%	18.50%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%
1/Oct/14-30/Sep/15 ¹	18.25%	20.00%	19.50%	20.00%	17.50%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%
1/Oct/15-30/Sep/16 ¹	18.00%	20.00%	19.50%	20.00%	19.75%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%
1/Oct/16-30/Sep/17 ¹	18.00%	20.00%	19.50%	20.00%	20.00%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%
1/Oct/17-30/Sep/18 ¹	19.25%	20.00%	20.00%	20.00%	19.50%	20.00%	19.50%	20.00%	19.50%	20.00%
1/Oct/18-13/Jun/19 ¹	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%	20.00%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%

¹ Antes del 14 de junio de 2019, la Ley de Alquileres de 2015 establecía que si el inquilino anterior pagaba un alquiler preferente, entonces el propietario tiene derecho a aumentar el alquiler regulado legal en un máximo de los siguientes aumentos de inmueble desocupado:

Fecha en que inició el último contrato por desocupación:	Aumento por desocupación:
Hace menos de 2 años	5%
Hace menos de 3 años	10%
Hace menos de 4 años	15%
Hace 4 años o más	20% (en un contrato por dos años) O el % correspondiente a la fecha de entrada en vigor y el condado en la tabla anterior (en un contrato por un año)

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