



Estado de Nueva York  
División de Vivienda y Renovación Comunitaria  
Oficina de Administración de Rentas

Boletín operativo 2024-2 actualizado (29 de octubre de 2025)

(Sustituye al boletín operativo 2016-1)

## MEJORAS EN APARTAMENTOS INDIVIDUALES

### DESCRIPCIÓN GENERAL

Este boletín operativo tiene por fin comunicar las modificaciones en las leyes de alquileres con respecto a las mejoras de apartamentos individuales (IAI, por sus siglas en inglés).

Este boletín operativo servirá de guía para propietarios e inquilinos de apartamentos que se encuentran sujetos al control y estabilización de alquileres, tanto dentro como fuera de la ciudad de Nueva York, sobre cómo la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR) revisará la realización de IAI cuando se haya presentado una denuncia por cobro excesivo de alquiler o exista una investigación con respecto a la realización de IAI. Un propietario puede tener derecho a percibir un aumento del alquiler por una IAI cuando se haya producido una ampliación sustancial del espacio de la vivienda o un aumento de los servicios provistos, o cuando se hayan realizado mejoras en la vivienda o el propietario haya instalado nuevos enseres o mobiliario.

#### **I. Formularios de notificación que deben presentarse al margen de cualquier denuncia o investigación por cobro excesivo**

Los propietarios de apartamentos sujetos a la estabilización o control de alquileres deben presentar el formulario electrónico DHCR RN-19N INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION (MEJORA DE APARTAMENTO INDIVIDUAL: NOTIFICACIÓN), para las IAI realizadas tanto en apartamentos desocupados como ocupados. Además del formulario de notificación, en los casos en que se requiera el consentimiento del inquilino, los propietarios deben presentar el formulario electrónico DHCR RN-19C INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT'S INFORMED CONSENT (MEJORA DE APARTAMENTO INDIVIDUAL: CONSENTIMIENTO INFORMADO DEL INQUILINO) por las IAI realizadas en departamentos ocupados. Si un inquilino ocupaba el apartamento cuando se realizaron las mejoras, no se podrá percibir un aumento permisible del alquiler sin el consentimiento informado por escrito del inquilino.

Los propietarios pueden acceder a estos formularios iniciando sesión en el Sistema de Solicitudes de Regulación de Alquileres de Propietarios (ORRA) a través de <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> y seleccionando la solicitud de Notificación de Mejoras en Apartamentos Individuales.

La notificación y los documentos complementarios se incluirán en el expediente de registro de los apartamentos cuyos alquileres se encuentran estabilizados y en el registro del perfil del edificio de Alquiler Base Máximo donde se encuentre el apartamento cuyo alquiler está controlado. Cada una de las notificaciones de cada IAI debe incluir una lista detallada de las obras realizadas y una descripción o explicación del motivo o propósito de dichas obras. En cualquier

Este documento se reedita únicamente con fines informativos.

El documento original que contiene las firmas de autorización se encuentra archivado en la Oficina de Administración de Alquileres de la DHCR.

momento, la DHCR puede solicitar información relevante que afecte al ajuste de los alquileres legalmente regulados, incluso si ya se presentó en otra oportunidad. Se aconseja a los propietarios conservar la documentación adecuada de todas las mejoras realizadas o de cualquier aumento de alquiler resultante de las IAI.

## **II. Nuevas normas en vigor a partir del 17 de octubre de 2024**

Desde 2019, han existido las siguientes limitaciones en cuanto a las IAI: a) no pueden exceder los \$15,000; y b) no se pueden realizar más de tres IAI en un período de 15 años.

A partir del 17 de octubre de 2024, las modificaciones en la ley suprimen la limitación de tres IAI separadas (sujetas a las restricciones descritas a continuación para determinadas IAI de “segundo nivel”) y establecen un sistema de dos niveles para las IAI. Estas modificaciones autorizan aumentos recuperables por IAI de hasta \$30,000 (primer nivel) y \$50,000 (segundo nivel) de acuerdo con los requisitos que se describen a continuación.

## **III. Normas y requisitos para el primer y segundo nivel**

### **Primer nivel: apartamentos cuyos alquileres se encuentran estabilizados o controlados sujetos a la limitación de \$30,000**

A partir del 17 de octubre de 2024, el límite de \$15,000 para las IAI se incrementa a \$30,000 en el primer nivel. Las tasas de amortización correspondientes al primer nivel siguen siendo las mismas, pero el aumento es ahora permanente. En un edificio que alberga 35 o menos unidades, el aumento permitido del alquiler regulado legalmente es una fracción equivalente a 1/168 del costo total de las mejoras. En un edificio con más de 35 unidades, el aumento permitido en el alquiler regulado legalmente es de 1/180 del costo total de las mejoras.

Los propietarios deben presentar junto con el formulario DHCR RN-19N INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION fotografías del estado del departamento antes y después de las IAI, y el formulario DHCR RN-19C INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT’S INFORMED CONSENT, si corresponde. Dicho formulario de consentimiento debe presentarse de conformidad con las instrucciones del formulario DHCR RN-19C INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT’S INFORMED CONSENT (consulte los términos de notificación, sección I. anterior).

### **Segundo nivel: apartamentos desocupados cuyos alquileres se encuentran estabilizados y que se registraron oportunamente como desocupados en 2022, 2023 y 2024 o que fueron ocupados continuamente durante al menos 25 años inmediatamente antes del comienzo de las IAI afectadas por la limitación de \$50,000**

A partir del 17 de octubre de 2024, las IAI que asciendan hasta \$50,000 podrán ser resarcidas si se realizaron (a) en un apartamento desocupado que se registró oportunamente como tal en 2022, 2023 y 2024; o (b) durante un período de desocupación tras una ocupación continua de al menos 25 años que se produjo inmediatamente antes del inicio de la IAI. Un propietario puede recuperar los costos en función de (a) solo una vez.

El aumento del segundo nivel será de carácter permanente, y los porcentajes de amortización son los siguientes: En un edificio que albergue 35 o menos unidades, el incremento permitido en el alquiler regulado legalmente es de 1/144 del costo total de la mejora. En un edificio con más de 35 unidades, el aumento permitido del alquiler regulado legalmente es de 1/156 del costo total de las mejoras.

En ambos niveles, los propietarios deben presentar una solicitud en ORRA a través de <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> y seleccionar la notificación de mejora de apartamento individual. A continuación, los propietarios deben seleccionar el primer o el segundo nivel.

Si desean recuperar los costos de las IAI de segundo nivel, los propietarios deben realizar los siguientes pasos:

## PASO 1.

En primer lugar, los propietarios deben solicitar una certificación a la DHCR para determinar si cumplen los requisitos para recuperar los costos de las IAI propuestas.

Para recuperar los costos en este nivel, la IAI debe haber sido efectuada en:

- A. Un apartamento actualmente desocupado que fue registrado oportunamente como tal en 2022, 2023 y 2024;
- o
- B. Un apartamento actualmente desocupado que fue ocupado de manera continua por al menos 25 años inmediatamente antes del inicio de la realización de la IAI.

Un propietario puede recuperar los costos en función de (A) solo una vez.

La DHCR emitirá una orden en la que certifique o rechace la elegibilidad para recuperar los costos. Las órdenes de certificación de elegibilidad solo se emiten para determinar si el propietario puede solicitar un incremento del alquiler por motivo de una IAI ante este organismo; no se trata de una orden de aprobación de un aumento del alquiler.

## PASO 2.

Inmediatamente antes de emprender la IAI, los propietarios cuya elegibilidad haya sido certificada por la DHCR deben notificar a la DHCR, a través del formulario RN-19N INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION, de su intención de llevar a cabo la IAI y deberán facilitar pruebas que demuestren que la mejora es necesaria debido a que la unidad se encuentra en un estado de deterioro, o a que el elemento(s) que se procura reemplazar ha excedido su vida útil. Deben presentarse fotos de lo que se pretende mejorar y los permisos necesarios para llevar a cabo la mejora. Además, el propietario debe presentar una declaración en la que afirme no haber sido nunca hallado culpable de incurrir en actos de acoso o en aumentos deliberadamente excesivos de alquiler por parte de la DHCR y cualquier tribunal competente dentro de los cinco años anteriores en todos los edificios residenciales que posee, lo que incluye, entre otros, las propiedades parciales o beneficieras.

## PASO 3.

Inmediatamente después de la instalación de la IAI, los propietarios deben completar el formulario DHCR RN-19N INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION y presentar pruebas de que el trabajo se completó, lo que requiere la consignación de fotos posteriores al trabajo, todos los recibos de facturas detalladas correspondientes a todas las piezas, materiales, electrodomésticos y costos de mano de obra, y el comprobante de pago. Los propietarios también deben abonar a la DHCR una tasa del 1 % en función de los costos reclamados, que no deben superar los \$50,000, tal y como se indica en las instrucciones de la solicitud. Por ejemplo, una IAI de \$45,000 se traducirá en una tasa de \$450.

Si no se realizan estos trámites, el aumento de la IAI no será recuperable.

### **IV. Normas adicionales aplicables tanto al primer como al segundo nivel**

Todos los aumentos mensuales admisibles producto de las IAI formarán parte del alquiler legal de la vivienda. Los aumentos por IAI se basan en el costo total justificado de una mejora (limitado a \$30,000 o \$50,000, según corresponda), lo que incluye el costo de instalación, pero excluye los gastos de financiación y cualquier importe que exceda los costos razonables. Además, si un propietario necesita procurar los servicios de un contratista independiente y planea calcular los costos relacionados de realización de mejoras a fin de trasladarlos al inquilino, el contratista debe tener una licencia para operar como tal. No puede existir titularidad común o identidad de intereses entre el propietario y dicho contratista o cualquier persona que reciba pagos por las IAI (ya sea que se trate de equipos o mano de obra) (véase VII IDENTIDAD DE INTERESES más adelante). Además, el propietario deberá resolver todas las infracciones pendientes, peligrosas o inminentemente peligrosas, contempladas en el Código Uniforme

de Construcción y Prevención de Incendios (Código Uniforme), Código de Incendios de la Ciudad de Nueva York o Códigos de Construcción y Mantenimiento de Viviendas de la Ciudad de Nueva York que pesen sobre el apartamento en cuestión.

### **A. Aumentos según las normas nuevas y anteriores**

Si un aumento de alquiler por motivo de una IAI entró en vigor antes del 14 de junio de 2019, la IAI en cuestión se regirá por la ley vigente en ese momento, lo que también incluye la tasa de amortización aplicable.<sup>1</sup> Estas IAI no se verán afectadas por las limitaciones de \$30,000 o \$50,000 por un período de 15 años.

Si un propietario gastó un máximo de \$15,000 o más en una IAI a partir del 14 de junio de 2019, pero antes del 17 de octubre de 2024, el aumento máximo del alquiler que el propietario podrá percibir se calculará únicamente en función de \$15,000, en virtud de la ley vigente en ese momento. Si el propietario gastó hasta \$15,000 en IAI durante ese período, podría invertir un monto adicional en nuevas mejoras realizadas a partir del 17 de octubre de 2024, en función de los límites de \$30,000 o \$50,000 establecidos recientemente. El propietario podría calificar para percibir un aumento máximo del alquiler igual a la diferencia entre \$30,000 o \$50,000, según corresponda, y la cantidad por la cual el propietario ha recibido previamente un aumento de IAI desde el 14 de junio de 2019.

### **B. Requisitos de alquiler, y registro e informes del MBR**

En el caso de los apartamentos cuyos alquileres se encuentren estabilizados, todo aumento producto de una IAI informado previamente a la DHCR a través del formulario de notificación o del formulario de consentimiento informado del inquilino también deberá informarse en la siguiente presentación del registro anual del apartamento en cuestión. Además, si los componentes de la IAI se instalan durante un período de desocupación, los costos totales deben incluirse en el cálculo del alquiler provisto por el propietario en el anexo del contrato de alquiler de la Ciudad de Nueva York o en el anexo del contrato estándar de conformidad con la Ley de Protección de Emergencia para Inquilinos (ETPA). El inquilino podrá solicitar al propietario documentación respaldatoria, como facturas y recibos. En el caso de los apartamentos cuyos alquileres se encuentren controlados, todo aumento por motivo de una IAI que se haya notificado previamente a la DHCR en los formularios descritos más arriba también deberá notificarse en los formularios de notificación del alquiler base máximo correspondientes.

### **C. Requisitos de las IAI según 421-a (16)**

Todas las formas de desregulaciones, salvo aquellas destinadas a apartamentos afectados por la 421-a (16), se derogaron a partir del 14 de junio de 2019. En el caso de los apartamentos que anteriormente estaban desregulados en virtud de la desocupación por alquiler elevado, era obligatorio incluir una lista de IAI y su costo total en la notificación de desregulación provista al inquilino. Esta notificación de desregulación y los requisitos de notificación de IAI relacionados siguen siendo aplicables a los apartamentos afectados por 421-a (16).

## **NORMAS GENERALES PARA TODAS LAS IAI**

### **V. Aún es necesario presentar constancias de pago e instalación de toda IAI en el marco de un caso o investigación de cobros excesivos de alquiler**

#### **A. Formas de prueba aceptables:**

Las mejoras reclamadas en apartamentos individuales deben estar respaldadas por documentación adecuada y específica. Esta documentación debe conservarse en los expedientes de los propietarios y debe incluir lo siguiente:

<sup>1</sup> El 14 de junio de 2019, la Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos (HSTPA) introdujo las siguientes modificaciones a las tasas de amortización de IAI: se pasó de un aumento permanente en función del 1/40 del costo elegible en edificios con 35 o menos unidades y del 1/60 del costo elegible en edificios con más de 35 unidades a un aumento temporal a razón de 1/168 del costo elegible para edificios con 35 o menos unidades y de 1/180 del costo elegible para edificios con más de 35 unidades.

1. Cheque(s) cancelado(s) (anverso y reverso) contemporáneo(s) a la realización del trabajo o constancia de pago electrónico.
2. Recibo de la factura con la mención “pagado en su totalidad” al momento de la finalización de las mejoras.
3. Contrato firmado.
4. Declaración jurada del contratista en la que afirme que la instalación se ha completado y pagado en su totalidad.
5. Fotografías del estado anterior o posterior a las mejoras.

El propietario debe presentar las cinco formas de prueba enumeradas. Es posible que la consideración de la DHCR no se limite a estos cinco elementos, ya que la revisión que lleva adelante sobre las IAI se basa únicamente en hechos y es un proceso individualizado, independientemente de si forma parte de un procedimiento administrativo o es objeto de una investigación independiente.

Además, la revisión de las IAI implica la evaluación por parte de la DHCR de las pruebas aportadas, por lo que no hay garantía de que una prueba en particular sea concluyente. Por ejemplo, una factura o un contrato poco específicos pueden no ser suficientes. La DHCR, en todos los casos, tiene la facultad de solicitar la información que considere necesaria para llegar a una determinación adecuada, lo que incluye solicitudes de pruebas adicionales que indiquen que la instalación se completó, se pagó en su totalidad y que, por lo demás, es adecuada para respaldar un aumento del alquiler. En la medida de lo posible, debe facilitarse documentación adicional tal como se solicite a fin de evitar un procedimiento administrativo o de investigación más prolongado. Si un propietario no puede proporcionar estos elementos o cualquier otro elemento solicitado, deberá dar una explicación, y la DHCR determinará si las pruebas presentadas son suficientes.

Durante el procedimiento por cobro excesivo de alquiler basado en una remisión de la Unidad de Protección al Inquilino (TPU, por sus siglas en inglés) después de una investigación, el Administrador de Alquileres de la Unidad de Procedimiento de Cobros Excesivos por Alquiler puede limitar su revisión independiente del procedimiento a un análisis de novo de los hechos y pruebas presentados a la TPU en la investigación anterior.

## **B. Costos expresados en montos no individualizados**

Cuando se presente una denuncia relacionada con una IAI, por ejemplo, en un procedimiento por cobro excesivo de alquiler, el propietario debe presentar pruebas de los costos incurridos a tal efecto. Por tanto, cuando un propietario solicita un aumento de alquiler en función de más de un ítem de trabajo, podría no ser suficiente presentar una factura por un monto global. La DHCR tiene la facultad discrecional de aceptar una factura a tanto alzado en determinadas circunstancias en las que, por ejemplo, la DHCR concluya que:

1. Las pruebas presentadas establecen que todo el trabajo que se afirma haber realizado fue en el marco de un proyecto coordinado y se completó satisfactoriamente; y
2. Cada ítem de trabajo representaba una “mejora” o una reparación y mantenimiento ordinarios realizados en relación con una IAI admisible y constituía un componente necesario. Incluso sería más conveniente respaldar este tipo de proyectos coordinados a través de pruebas detalladas, ya que la ausencia de dicha pormenorización podría dar lugar a un examen adicional o derivar en su denegación. Si la DHCR considera que las pruebas no son suficientes, el aumento por IAI podrá denegarse en su totalidad o se rechazará la diferencia entre el costo reclamado y el justificado, en función del resultado de la revisión de la documentación por parte de la DHCR.

## **VI. VIDA ÚTIL**

Si a un propietario se le concede un aumento del alquiler a raíz de una IAI, no podrá acceder a otro aumento si instala equipos o mobiliario similares dentro del período de vida útil de dichos equipos o mobiliario. A diferencia de las grandes mejoras de capital, que tienen un calendario de vida útil, la determinación de la DHCR de si una IAI ha alcanzado su vida útil se basará en las circunstancias de cada caso.

Cuando la vida útil de una IAI esté en disputa y la instalación se haya completado durante un período de desocupación o se haya incluido en un contrato de alquiler de un inmueble desocupado, la DHCR podrá exigir al propietario que presente documentación que demuestre que se ha agotado la vida útil del equipo o mobiliario antiguo.

## **VII. IDENTIDAD DE INTERESES O TITULARIDAD COMPARTIDA**

No se admitirá el pago de los costos de una IAI a una persona u organización que comparta la titularidad del inmueble o tenga identidad de intereses con el propietario o el agente gestor.

Por identidad de intereses se entiende cualquier otra relación (por ejemplo, arraigada en lazos familiares o intereses financieros) entre el propietario o el agente gestor y el contratista, proveedor o instalador(es) que haya(n) realizado la instalación o suministrado la mejora. Estas relaciones incluyen:

1. Cuando el propietario o el agente gestor parezcan tener un interés financiero en cualquier entidad que perciba el pago de la IAI (ya sea la mejora o la mano de obra) que se incluye en el aumento de alquiler solicitado.
2. Cuando el propietario o el agente gestor (o uno o varios de sus directivos, consejeros, accionistas o socios de una sociedad anónima o colectiva) parezcan tener un vínculo familiar o sean directivos, consejeros, accionistas o socios de cualquier entidad que perciba pagos por la IAI (ya sea que se trate de la mejora en sí o la mano de obra) que se incluye en el aumento de alquiler solicitado.
3. Cuando parezcan existir tratos, acuerdos o contratos paralelos que se hayan celebrado o contemplado y que puedan alterar o cancelar cualquiera de los costos de la IAI (ya sea la mejora o la mano de obra) o cuando parezcan existir tratos, acuerdos o contratos paralelos que se hayan celebrado en proximidad con la IAI.
4. Cuando parezca existir cualquier otra relación entre el propietario o el agente gestor 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 al agente gestor cualquier tipo de control o influencia sobre el contratista o instalador.
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 agente gestor, pero dichos pagos no se hayan efectuado de manera adicional a dicho salario o a pagos por otros trabajos hechos para el propietario o administrador.

Si se alega o se descubre que las mejoras de un apartamento fueron realizadas por un empleado del propietario o del agente gestor, o que un equipo nuevo fue instalado por un empleado del propietario o agente gestor, se solicitarán los registros de nóminas que incluyan las horas trabajadas en la IAI y el calendario de pagos por el trabajo. El propietario estará obligado a demostrar que se remuneró al empleado por el trabajo de forma separada y adicional a su salario normal.

## **VIII. PAGOS EN EFECTIVO**

En el caso de las IAI en las que se hayan realizado pagos en efectivo totales por un importe superior a \$10,000, se justifica un examen más minucioso de las pruebas que respaldan un aumento del alquiler. La DHCR solicitará pruebas de pago adicionales a través de documentación bancaria que demuestre la extracción de dichos fondos, incluidas pruebas de cómo se transfirieron. Dichas pruebas, incluida la documentación exigida por el Código de Rentas Internas, se sumarán a las declaraciones juradas de recepción por parte del vendedor o contratista ante la ausencia de recibos normales emitidos en el curso de la actividad comercial.

## **IX. ¿QUÉ SE CONSIDERA UNA MEJORA INDIVIDUAL DE LA VIVIENDA?**

### **A. Elementos que pueden considerarse IAI:**

El Código de Estabilización de Alquileres establece de forma general que las mejoras en los apartamentos o la instalación de nuevos equipos o servicios se consideran mejoras que podrían justificar un aumento del alquiler por IAI. La lista que figura a continuación tiene por objeto ofrecer ejemplos de IAI válidas; esta lista no pretende ser

exhaustiva y no es determinante en todos los casos. Tenga en cuenta que los elementos no enumerados a continuación también podrían considerarse IAI:

1. Modernización o renovación completa del cuarto de baño, incluidos los accesorios instalados como parte del proyecto.
2. Modernización o renovación completa de la cocina, incluidos los accesorios y electrodomésticos instalados como parte del proyecto.
3. Adquisición e instalación de un nuevo dispositivo de aire acondicionado por parte del propietario, lo que incluye el cableado y tomas de corriente necesarios para el funcionamiento del dispositivo, en donde no existieran antes estos elementos.
4. Instalación de una nueva lavadora o secadora, lo que incluye el cableado y la toma de corriente necesarios para su funcionamiento, en donde no existieran antes estos elementos.
5. Suelo de parquet en donde no existía previamente.
6. Nuevo contrapiso
7. Renovación del suelo, incluido el linóleo y las baldosas de vinilo, en el caso de que se instale un contrapiso nuevo.
8. Alfombrado nuevo.
9. Nuevos armarios de ropa empotrados.
10. Mobiliario nuevo.
11. Nuevas luminarias en donde no existían previamente.
12. Contrapuerta nueva.
13. Nuevas contraventanas.
14. Ventanas nuevas, si no forman parte de una instalación a nivel general del edificio
15. Nuevos mosquiteros en donde no existían previamente
16. Balcón techado
17. Alarma de seguridad
18. Nuevos cielorrasos abatibles o insonorizados
19. Pintura y enlucido si forman parte de una renovación importante
20. Instalación de placas de yeso laminado si se realiza en todo el apartamento

Otros gastos:

Los costos asociados a la remoción o demolición del elemento o elementos sustituidos pueden incluirse en el importe que podría justificar el aumento del alquiler, siempre y cuando la remoción o demolición sean necesarias y se realicen en paralelo a la finalización de las obras.

Los servicios de arquitectura o ingeniería que estén directamente relacionados con una IAI se consideran parte de los costos que se incluirán en el cálculo de aumento del alquiler si las obras requieren la aprobación de un arquitecto colegiado o de un ingeniero profesional para la expedición de un permiso por parte del Departamento de Construcción de la Ciudad de Nueva York (DOB). Para más información sobre los permisos, consulte el sitio web del DOB.

## **B. Elementos que no se consideran IAI:**

1. Cualquier trabajo de remoción o demolición realizado por el propietario o por un empleado del propietario en el desempeño de sus funciones asignadas no constituye un gasto que pueda incluirse en el cálculo del ajuste del alquiler a raíz de una IAI.
2. Equipos usados, mobiliario o artículos sustituidos por mantenimiento o reparaciones normales.
3. Las instalaciones o modificaciones que se realicen sin el consentimiento por escrito del inquilino mientras este está ocupando la vivienda.
4. Elementos que constituyan reparaciones y mantenimiento ordinarios, a menos que dicho trabajo se haya realizado en relación con (y sea un componente necesario de) una IAI permitida. Si se realizan de forma aislada, los siguientes elementos constituyen únicamente reparaciones o labores de mantenimiento, y no se consideran IAI, salvo que se incluyan en la sección V(A).

- a. Instalación de placas de yeso laminado en una superficie inferior a la totalidad del apartamento.
- b. Yeso, pintura.
- c. Raspado, barnizado o revestimiento de pisos con poliuretano.
- d. Reemplazo de luminarias, tomacorrientes o interruptores.
- e. Cielorrasos nuevos (véase el punto 18).

También se excluyen del cálculo del aumento de alquiler por IAI los gastos relacionados con la financiación de la instalación, las mejoras sufragadas con las prestaciones del seguro y los gastos de mano de obra por el trabajo realizado por el propietario, o un empleado(s) del propietario, en el desempeño de sus funciones asignadas.

En la Ciudad de Nueva York, los cambios físicos realizados en el interior de un apartamento que sean adaptaciones o modificaciones razonables para un inquilino discapacitado, como la instalación de barras de sujeción en los baños, que en otros casos podrían considerarse mejoras individuales del apartamento, no estarán sujetos a dicho aumento del alquiler en virtud de las disposiciones de la Ley de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York relativas a los derechos de las personas discapacitadas. Véase el Código Administrativo § 8-107(5) de la Ciudad de Nueva York. Si tiene alguna pregunta, póngase en contacto con la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York.

### **X. IAI y servicios requeridos**

Cuando un propietario realiza una mejora, el elemento se convierte en un servicio obligatorio. Los propietarios deben certificar anualmente ante la DHCR que todos los servicios requeridos, incluida la IAI, se están manteniendo. Si un propietario no mantiene un servicio obligatorio o lo interrumpe sin autorización de la DHCR, este organismo podría ordenar una reducción del alquiler. La DHCR congelará el alquiler y ordenará que se ajuste de forma retroactiva a los lineamientos de ajuste de alquiler anteriores, lo que comprende a los aumentos de alquiler autorizados dentro de ese período, hasta que el organismo determine, previa solicitud del propietario, que el servicio en cuestión se ha restablecido. Consulte la Hoja informativa N.º 35 sobre la posibilidad de cobro de aumentos de alquiler por mejoras de capital importantes (MCI) o mejoras de apartamentos individuales (IAI) en los casos en que el alquiler se ha visto reducido debido a la disminución de servicios. Consulte también el Boletín operativo 2014-2 de la DHCR sobre la posibilidad de cobro de los aumentos por MCI o IAI cuando el alquiler se ha reducido debido a la disminución de servicios.

### **XI. CONSERVACIÓN DE REGISTROS**

Por lo general, las leyes de alquiler no exigen que un propietario que haya registrado debidamente un apartamento ante la DHCR conserve o presente registros relativos al alquiler de un apartamento durante más de seis años antes de la declaración de registro de alquiler fiable más reciente. Sin embargo, debido a las excepciones a la regla de los seis años, se recomienda que los propietarios conserven los registros de IAI durante más de seis años.

### **XII. DAÑOS TRIPLICADOS**

Los cobros excesivos tras la denegación de IAI reclamadas pueden ser objeto de daños triplicados.

**Anthony Tatano**  
*Comisionado Adjunto*  
*de la Oficina de Administración de Rentas*  
Actualizado el 29 de octubre de 2025