



# Homes and Community Renewal

## Office of Rent Administration

---

## Guía para entender la información del registro de departamentos (RAI)

---

El RAI adjunto, que comúnmente se conoce como el historial de alquileres de un departamento, muestra el alquiler y el estado de registro del departamento al 1 de abril, según lo informado anualmente por el propietario del edificio. A continuación se presenta un resumen que le ayudará a entender el historial de alquileres. Visítenos en [HCR.NY.GOV/tenant-resources](https://www.hcr.ny.gov/tenant-resources) para ver más información.

### Contratos de arrendamiento

Cuando un inquilino firma un contrato con alquiler estabilizado, puede elegir entre opciones de uno y dos años. El aumento de alquiler permisible, conocido como ajuste por lineamiento, es establecido por la junta de lineamientos de alquileres de la localidad. Se aplica al alquiler legal, y al alquiler preferencial si este será modificado. Consulte la tabla de tarifas recientes de lineamientos de alquiler en la página 2. Es necesario añadir al contrato de arrendamiento un apéndice/adenda de arrendamientos con alquiler estabilizado de la DHCR, que contiene información importante, incluido un resumen de los derechos del inquilino. Para ver información adicional sobre la estabilización de alquileres y los requisitos de los arrendamientos, consulte las hojas informativas 1, 4, 5 y 40 de la DHCR.

### 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). Los aumentos de alquiler por IAI se informan en el historial de alquileres. Para obtener el aumento de alquiler por IAI, los propietarios deben entregar una notificación a la DHCR, y deben obtener el consentimiento por escrito del inquilino si el departamento está ocupado. Para obtener más detalles sobre los requisitos de las IAI, consulte el Boletín Operativo 2024-2 de la DHCR.

### Mejoras importantes de capital (MCI)

Un propietario puede tener permiso para cobrar aumentos de 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 está obligado a presentar una solicitud a la DHCR y a obtener una orden que conceda o deniegue el aumento de alquiler. Para obtener más detalles sobre los requisitos de las MCI, consulte la hoja informativa 24 de la DHCR.

### Desregulación

Antes del 14 de junio de 2019, un departamento vacante con alquiler legal que alcanzara legalmente el límite de desregulación de alquiler podía ser desregulado, por lo que se podía cobrar un alquiler de mercado a un inquilino nuevo. Los departamentos ocupados, con inquilinos cuyos alquileres e ingresos alcanzaran los límites de desregulación, también podían ser desregulados, pero solamente por orden de la DHCR. Eso se registraría en el historial de alquileres como “exención permanente” (PE). Para ver más detalles sobre la desregulación, incluidos los requisitos de notificación de alquileres con beneficios tributarios, consulte las hojas informativas 36 y 41 de la DHCR.

**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.
- A partir del 8 de noviembre de 2023, las enmiendas a las reglamentaciones sobre alquileres aclaran que los ajustes por lineamiento se aplican a los arrendamientos por desocupación y a las renovaciones. Para las pautas anteriores a esta fecha, se utiliza la nota al pie “1” como notación (anteriormente indicada con una “G”). A la luz de esta enmienda, ya no es necesario el uso de esta nota al pie en los años posteriores de las pautas.
- El 18 de junio de 2025, el Tribunal de Apelaciones del Estado de Nueva York (NYS, por sus siglas en inglés) emitió su fallo en el caso de la Ley de Protección de Emergencia para Inquilinos (ETPA), Hudson Valley Property Owners Association Inc. y otros contra City of Kingston y otros. El fallo confirmó la adopción de la ETPA por parte de Kingston, así como el ajuste de la renta justa de mercado y las directrices de la Junta de Directrices de Alquiler de Kingston (KRGB, por sus siglas en inglés). Consulte la nota al pie “7”.

FECHA DE ENTRADA EN VIGOR DE LA RENOVACIÓN DEL ARRENDAMIENTO	Ciudad de NY		Nassau		Rockland		Westchester		Westchester (el inquilino paga calefacción o agua caliente)		Ciudad de Kingston	
	1 año	2 años	1 año	2 años	1 año	2 años	1 año	2 años	1 año	2 años	1 año	2 años
	<b>1/Oct/19-30/Sep/20</b>	1.50%	2.50%	1.50% <sup>1</sup>	2.50% <sup>1</sup>	0.00%	0.00%	1.75%	2.75%	1.75%	2.75%	—
<b>1/Oct/20-30/Sep/21</b>	0.00% <sup>1</sup>	0.00% <sup>1,2</sup> 1.00% <sup>1,2</sup>	0.00% <sup>1</sup>	0.00% <sup>1</sup>	0.00% <sup>1</sup>	0.00% <sup>1</sup>	0.00% <sup>1</sup>	0.00% <sup>1</sup>	0.00% <sup>1</sup>	0.00% <sup>1</sup>	—	—
<b>1/Oct/21-30/Sep/22</b>	1.50% <sup>1,3</sup>	2.50% <sup>1</sup>	1.00% <sup>1</sup>	2.00% <sup>1</sup>	0.50% <sup>1</sup>	0.75% <sup>1</sup>	0.50% <sup>1</sup>	1.00% <sup>1</sup>	0.50% <sup>1</sup>	1.00% <sup>1</sup>	—	—
<b>1/Oct/22-30/Sep/23</b>	3.25% <sup>1</sup>	5.00% <sup>1</sup>	2.00% <sup>1</sup>	3.50% <sup>1</sup>	0.50% <sup>1</sup>	0.75% <sup>1</sup>	2.00% <sup>1</sup>	3.00% <sup>1</sup>	2.00% <sup>1</sup>	3.00% <sup>1</sup>	-15.00% <sup>7</sup>	-15.00% <sup>7</sup>
							1.00% <sup>1,4</sup>	2.00% <sup>1,4</sup>				
<b>1/Oct/23-30/Sep/24</b>	3.00% <sup>1</sup>	2.75% <sup>1,5</sup>	1.00% <sup>1</sup>	2.00% <sup>1</sup>	0.00% <sup>1</sup>	0.50% <sup>1</sup>	1.00% <sup>1</sup>	2.00% <sup>1</sup>	1.00% <sup>1</sup>	2.00% <sup>1</sup>	0.00% <sup>1</sup>	0.00% <sup>1</sup>
		3.20% <sup>1,5</sup>	0.00% <sup>1,6</sup>	0.00% <sup>1,6</sup>								
<b>1/Oct/24-30/Sep/25</b>	2.75%	5.25%	1.50%	2.50%	2.00%	3.00%	2.50%	3.50%	2.50%	3.50%	0.00%	0.00%
<b>1/Oct/25-30/Sep/26</b>	3.00%	4.50%	2.00%	3.00%	5.00%	6.00%	2.00%	3.00%	2.00%	3.00%	0.00%	0.00%

<sup>1</sup> El ajuste por lineamiento se autoriza para todos los contratos de arrendamiento por vacancia y renovación.

<sup>2</sup> 0% para el primer año del contrato de alquiler y 1% para el segundo año del contrato de alquiler.

<sup>3</sup> 0% para los primeros seis (6) meses del contrato de alquiler y 1.5% para los últimos seis (6) meses del contrato de alquiler.

<sup>4</sup> Estos ajustes por lineamiento solamente se aplican al pueblo de Croton-on-Hudson, que amplió su cobertura de la ETPA el 27 de marzo de 2023 a los edificios construidos antes de 1974 con seis o más unidades. Se aplican a los contratos de alquiler que inicien entre el 27 de marzo de 2023 y el 30 de septiembre de 2023.

<sup>5</sup> Para un contrato de alquiler que comience entre el 1 de octubre de 2023 y el 30 de septiembre de 2024, inclusive, para el primer año del contrato 2.75% y para el segundo año del contrato 3.20% del importe cobrado legalmente en el primer año, excluyendo los aumentos distintos al ajuste por lineamiento del primer año.

<sup>6</sup> Estos ajustes por lineamiento solamente se aplican al poblado de Hempstead en el condado de Nassau.

<sup>7</sup> La KRGB estableció el ajuste de renta permitido en un -15 %. Esto se aplica a los apartamentos que quedaron sujetos a la ETPA a partir del 29 de julio de 2022 y cuyos contratos de arrendamiento, según lo exige la ETPA, debían comenzar entre el 1 de agosto de 2022 y el 30 de septiembre de 2023.