

HOJA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Gobernador

UNA PUBLICACIÓN DEL NEW YORK STATE
DIVISION OF HOUSING AND COMMUNITY RENEWAL
OFFICE OF RENT ADMINISTRATION

N.º 24 Major Capital Improvements, MCI (Mejoras importantes al inmueble)

Preguntas y respuestas

¿Qué es un MCI?

Cuando los propietarios hacen mejoras o nuevas instalaciones a un edificio que está sujeto a las leyes de estabilización o control del alquiler, pueden presentar una solicitud ante la Division of Housing and Community Renewal (División de Vivienda y Renovación Comunitaria) para que autoricen un incremento en el alquiler para los arrendatarios basado en el costo real y verificado de la mejora o instalación. Algunos ejemplos de elementos MCI incluyen calderas, ventanas, recableado eléctrico, plomería y techos.

Para que la mejora o instalación califique como una MCI debe:

1. ser objeto de depreciación según el Internal Revenue Code (Código de Rentas Internas), en un rubro diferente al de las reparaciones ordinarias;
2. hacerse con fines de operación, conservación y mantenimiento del edificio;
3. beneficiar directa o indirectamente a todos los arrendatarios; y
4. cumplir con los requisitos establecidos para la programación de vida útil que contienen las Rent Regulations (Reglamentos del Alquiler).

Para ser elegible para un aumento del alquiler, la MCI debe ser una instalación y no una reparación a equipo antiguo. Algunos procedimientos también califican como MCI, como el “revoque” de un edificio. La Hoja informativa N.º 33 de la DHCR, “Programación de vida útil”, incluye una lista parcial de las instalaciones que califican para obtener un ajuste del alquiler por la MCI. Todas las solicitudes de ajustes al alquiler por MCI deben presentarse en un plazo no mayor de dos años después de la instalación.

¿Cómo puede presentar el propietario la solicitud para una MCI y qué tipo de documentación se necesita?

El propietario debe presentar una OWNER’S APPLICATION FOR RENT INCREASE BASED ON MAJOR CAPITAL IMPROVEMENTS (SOLICITUD DEL PROPIETARIO PARA EL AUMENTO EN EL ALQUILER POR MEJORAS IMPORTANTES AL INMUEBLE, formulario DHCR RA-79) el cual está disponible en las Borough Rent Offices (Oficinas de Alquileres del Municipio) de la DHCR o en la oficina principal en Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 11433 o en el sitio web de la DHCR.

Se les recomienda a los propietarios de los edificios pequeños que se comuniquen con la unidad SBO de la DHCR para obtener asistencia técnica antes de presentar su solicitud. **Todos los propietarios y los agentes administradores en corporaciones cooperativas y de condominios deben revisar detenidamente las instrucciones de MCI (instrucciones RA-79) al completar la solicitud (RA-79) ya que contienen información más detallada que la de esta Hoja informativa, que contiene información general.**

La solicitud completa debe incluir:

1. una lista del trabajo realizado;
2. certificaciones proporcionadas por el propietario y los contratistas con respecto al costo del trabajo y las fechas de inicio y finalización del trabajo;
3. constancia de pago;
4. copias de todas las autorizaciones necesarias de las agencias de gobierno correspondientes para los trabajos realizados;
5. una afirmación del mantenimiento de servicios y una lista de los arrendatarios con su respectivo estado de alquiler regulado.

Línea de información de alquileres

(718) 739-6400

Sitio web: www.nyshcr.org

Correo electrónico: rentinfo@nyshcr.org

¿Cómo tramita la DHCR una solicitud de MCI?

1. Cuando un propietario presenta una solicitud de MCI, la DHCR le notifica a los arrendatarios y les brinda la oportunidad de presentar una respuesta por escrito a la solicitud. Se les pide que hagan sus comentarios sobre las instalaciones en cuestión, de la forma más detallada posible. Los arrendatarios pueden solicitar una prórroga para responder a la solicitud.
2. El propietario puede conservar una copia de la solicitud con toda la documentación justificativa en las instalaciones para que los arrendatarios las analicen. Sin embargo, siempre habrá disponible una copia completa de la solicitud de MCI con todos los documentos justificativos en la DHCR para que los arrendatarios la puedan revisar, si lo solicitan por escrito. La DHCR revisará la solicitud, tomará en cuenta las respuestas de los arrendatarios y podrá solicitar documentación adicional, si lo considera necesario.
3. Cuando se termine el trámite, la DHCR emitirá una orden otorgando un aumento al alquiler por el monto total solicitado, por un monto parcial o podría denegar la solicitud. La DHCR les notificará al propietario y a los arrendatarios sobre el monto del aumento del alquiler por habitación y los términos y condiciones relacionados en una orden escrita. El aumento al alquiler es una adición permanente al alquiler.

¿Toma en cuenta la DHCR las respuestas de los arrendatarios que indican que las instalaciones están defectuosas?

1. Si la instalación recibió la autorización obligatoria de otra agencia gubernamental, se tomarán en cuenta las respuestas de los arrendatarios, pero no podrán tener como consecuencia el rechazo de la solicitud. En tales instancias, los arrendatarios podrían ser remitidos a otra agencia gubernamental para las medidas adecuadas.

Ejemplos: en la ciudad de Nueva York, para la instalación de calderas, plomería y recableado se debe obtener autorización del Department of Buildings (Departamento de Edificios).

2. Si la instalación no necesita autorización de alguna otra agencia gubernamental, el propietario puede responder a las quejas de los arrendatarios presentando una declaración de un arquitecto o ingeniero certificado independiente que indique que la instalación no tiene ningún defecto. Los arrendatarios pueden rebatir la declaración presentando una declaración, que incluya por lo menos al 51 % de las personas que presentaron la queja original, que indique que la instalación aún está defectuosa o pueden presentar una contradecación emitida por un arquitecto o ingeniero certificado. La declaración debe contener la firma original y el sello profesional del arquitecto o del ingeniero, no una copia.

La DHCR tomará en cuenta la declaración de por lo menos el 51 % de los reclamantes originales o la contradecación de los arrendatarios al decidir sobre la autorización o denegación de la solicitud de MCI. La DHCR puede realizar una inspección para que sirva de ayuda en la toma de su decisión.

Ejemplo: la instalación de ventanas, techos y puertas en el vestíbulo no necesitan autorización de otras agencias gubernamentales.

¿Cómo se deben llevar los registros de los costos para las MCI?

Para acelerar el trámite, se les recomienda a los propietarios que paguen todos los costos de MCI con cheque. Si se realizan pagos en efectivo por gastos de MCI autorizados, deben tener el respaldo de la documentación adecuada. Cualquier costo de MCI que se reclame deberá tener respaldo de la documentación adecuada, que incluye por lo menos uno de los siguientes: cheques cancelados con una fecha que corresponda a la realización de los trabajos, facturas de recibo con marca de canceladas completamente con una fecha que corresponda a la realización de los trabajos, contrato firmado con los contratistas, declaración del contratista indicando que la instalación se terminó y se pagó completamente.

Línea de información de alquileres

(718) 739-6400

Sitio web: www.nyshcr.org

Correo electrónico: rentinfo@nyshcr.org

Si se encuentra que se necesita más información sobre los costos reclamados, la DHCR podría solicitarle al propietario que presente documentación adicional. En los casos en que las constancias no sean justificadas adecuadamente, se anulará la diferencia entre el costo reclamado y los costos justificados.

Si se determina que existe un interés financiero o una identidad de interés entre el contratista y el propietario del edificio, podrían solicitarse constancias adicionales de los costos y pagos, relacionados específicamente con la instalación.

¿Podrían las infracciones afectar la aprobación de una MCI?

La DHCR puede denegar la solicitud de forma parcial o total, si el propietario no mantiene todos los servicios obligatorios o si tiene pendientes actualmente infracciones de peligro inmediato de alguna ley federal, estatal, municipal o del condado en lo que respecta al mantenimiento de dichos servicios. Ciertas infracciones ocasionadas por los arrendatarios podrían ser exoneradas. No se autorizará un aumento al alquiler por una MCI si la DHCR descubre acoso subsistente en el edificio o si la DHCR emitió una orden de reducción del alquiler en todo el edificio con base en una disminución en los servicios. La DHCR acelerará cualquier solicitud de restablecimiento del alquiler presentado por el propietario. El arrendatario cuyo apartamento tenga vigente una orden individual de reducción del alquiler debido a una disminución en los servicios quedará exento de un aumento en el alquiler por una MCI hasta que la DHCR restablezca el alquiler.

¿Puede un propietario obtener una MCI si también recibió una Reducción de Impuestos J-51 de la ciudad de Nueva York?

Sí, sin embargo, si el propietario de apartamentos en la ciudad de Nueva York recibe una Reducción de Impuestos (J-51) por la MCI, el aumento en el alquiler se reducirá en una parte igual al valor de la reducción fiscal. El alquiler se disminuye temporalmente durante los trámites de la MCI o en una fecha posterior al trámite de modificación de reducción fiscal. El alquiler se restablece al final del período de reducción de impuestos de acuerdo a la orden de restablecimiento del alquiler emitida por la DHCR para los apartamentos con alquiler controlado y al aviso presentado por el propietario para los apartamentos con alquiler estabilizado.

¿Cuánto se cobrará de aumento al alquiler por MCI?

Para todos los apartamentos con alquiler estabilizado, el aumento en el alquiler que se puede cobrar en cualquier año en particular no puede exceder del 6 % del alquiler del arrendatario y del 15 % del alquiler de arrendatarios fuera de NYC al momento en que se presentó la solicitud.

Para todos los apartamentos con alquiler controlado, el aumento en el alquiler que se puede cobrar en cualquier año en particular no puede exceder del 15 % del alquiler del arrendatario a partir de la fecha de emisión de la orden.

Para los apartamentos con alquiler estabilizado existe un posible aumento permanente y un aumento retroactivo temporal. El posible aumento permanente, que forma parte del alquiler legal, se puede cobrar primero. Los pagos retroactivos son aquellos montos que se adeudan entre la fecha de entrada en vigencia y la fecha de emisión de la orden de la DHCR que concede el aumento por una MCI. Estos aplican exclusivamente para los arrendatarios de alquiler estabilizado y representan un aumento temporal. Para los apartamentos con alquiler controlado, no existe ninguna parte retroactiva.

Un ciudadano de la tercera edad con una Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE (Exención al Aumento del Alquiler para Ciudadanos de la Tercera Edad) o una persona discapacitada con una Disability Rent Increase Exemption, DRIE (Exención de al Aumento del Alquiler por Discapacidad) está exonerada del pago de cualquier parte del ajuste por una MCI que pueda incrementar su alquiler por encima de 1/3 de su ingreso total disponible. Sin embargo, tanto los arrendatarios SCRIE como los DRIE deberán pagar el aumento en el depósito de seguridad que surja como resultado de un aumento en el alquiler por una MCI.

Línea de información de alquileres

(718) 739-6400

Sitio web: www.nyshcr.org

Correo electrónico: rentinfo@nyshcr.org

¿Cómo afecta el aumento por MCI el contrato de arrendamiento por desocupación y la renovación de los contratos de arrendamiento?

Si un apartamento está desocupado o se desocupa mientras la solicitud por MCI está pendiente de resolución, el propietario deberá notificarle al nuevo arrendatario de que el alquiler del arrendatario podría aumentar si autorizan la solicitud por MCI. En caso de no cumplir con informar sobre este posible aumento al alquiler en el contrato de arrendamiento por desocupación esto podría tener como consecuencia que no se autorice el aumento por MCI para este apartamento sino hasta la renovación del contrato. Si un propietario cobra el aumento en el alquiler sin esta notificación previa, el propietario corre el riesgo de recibir sanciones por cobro en exceso.

Una cláusula en el contrato de arrendamiento por desocupación que notifique satisfactoriamente al nuevo arrendatario sobre la solicitud de una MCI pendiente de autorización debe incluir lo siguiente: “Se ha presentado una solicitud para un aumento en el alquiler debido a una mejora importante en el inmueble debido a los siguientes trabajos: _____, Expediente N.º _____. Si la DHCR emite una orden que otorgue autorización para el aumento al alquiler, el alquiler pactado en este contrato de arrendamiento aumentará”.

Si la DHCR autoriza la solicitud para el aumento del alquiler con base en una MCI, el propietario puede ajustar el alquiler durante el plazo del contrato de arrendamiento existente solo si el contrato de arrendamiento contiene alguna cláusula específica que autoriza al propietario a hacerlo. Una cláusula satisfactoria del contrato de arrendamiento sería la siguiente: “El alquiler que se establece en este contrato de arrendamiento puede aumentar o disminuir debido a una orden de la DHCR o de la Rent Guidelines Board (Junta de Normas de Alquileres)”.

¿Cómo afectan las enmiendas del Rent Code de 2014 los trámites de un caso MCI y los aumentos en el alquiler por MCI?

- La DHCR ya no está autorizada para otorgar aumentos en el alquiler por MCI para equipos instalados en conversiones de medición general a individual (directa o submedición).
- La DHCR conducirá su propia investigación para detectar posibles infracciones inmediatamente “peligrosas” en un edificio cuando se presenta la solicitud de una MCI. Si se encuentra este tipo de infracciones, la solicitud se rechazará y se podrá volver a presentar en un plazo máximo de 60 días con el aplazamiento correspondiente del requisito de presentar la solicitud en un plazo de 2 años después de haber terminado la obra.
- El propietario no podrá cobrar la parte del aumento al alquiler por una MCI (permanente o temporal) que está programado cobrarse después de la fecha en que entra en vigencia una DHCR Rent Reduction Order (Orden de Reducción del Alquiler de DHCR). Podrá cobrarse dicha parte solo prospectivamente, a partir de la fecha de entrada en vigencia de la DHCR Rent Restoration Order (Orden de Restablecimiento de Alquiler de DHCR).

Fuentes:

New York City Rent Stabilization Code (Código de Estabilización del Alquiler de la ciudad de Nueva York), Sección 2522.4

Tenant Protection Regulations (Reglamentos de Protección de los Arrendatarios), Sección 2502.4

New York City Rent and Eviction Regulations (Reglamento de Alquiler y Desalojo de la ciudad de Nueva York), Sección 2202.4

New York State Rent and Eviction Regulations (Reglamento de Alquiler y Desalojo del estado de Nueva York), Sección 2102.3

Línea de información de alquileres

(718) 739-6400

Sitio web: www.nyshcr.org

Correo electrónico: rentinfo@nyshcr.org

Para obtener más información o ayuda, llame a Rent Línea de información de alquileres de DHCR o visite la Oficina Municipal de Alquileres o la Oficina de Alquileres del Condado.

Queens

92-31 Union Hall Street
6. to piso
Jamaica, NY 11433
(718) 739-6400

Lower Manhattan

25 Beaver Street
5. to piso
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
7. to piso
Brooklyn, NY 11217

Bronx

2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5. to piso
New York, NY 10027

Westchester County

75 South Broadway
2. to piso
White Plains, NY 10601
(914) 948-4434