HOJA INFORMATIVA

Andrew M. Cuomo, Gobernador

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

N.º 26 Guía para Aumentos de Alquiler para Apartamentos con Alquiler Estabilizado en la Ciudad de Nueva York

Un inquilino que reside en un apartamento con alquiler estabilizado o en un *** apartamento en el mercado libre/no regulado** que fue previamente con alquiler estabilizado, puede solicitar a la Division of Housing and Community Renewal (DHCR) una hoja imprenta del historial de registro de alquileres del apartamento. La hoja imprenta del registro de alquileres mostrará la condición del apartamento y los alquileres registrados por el propietario del edificio con la DHCR.

El inquilino puede examinar la hoja imprenta junto con esta hoja de datos con el fin de determinar si los aumentos de alquiler anteriores fueron legales o si el apartamento anteriormente con alquiler estabilizado fue desregulado legalmente. Si el inquilino considera que el alquiler cobrado o la desregulación del apartamento hayan sido ilegales, lo deben de discutir con el propietario del edificio. Si el inquilino no logra resolver el problema con el propietario, él o ella pueden presentar una queja por alquiler excesivo con la DHCR.

Al examinar el documento impreso, el inquilino podrá observar el registro de dos alquileres en un año dado, el alquiler legal y un "alquiler preferencial" más bajo. Un alquiler preferencial es el alquiler que un propietario se compromete a cobrar que es inferior al alquiler regulado legal que el propietario podría cobrar legalmente. En general, los reglamentos existentes limitan las revisiones del DHCR del historial de alquileres a los cuatro años que anteceden a la fecha del reclamo. Sin embargo, las Enmiendas del Código de Alquiler de 2014 establecen que cuando un propietario afirma que el alquiler que se cobra es "preferencial", la DHCR examinará el contrato de arrendamiento y el historial de alquiler inmediatamente antes de dicho alquiler preferencial, incluso si es antes de los 4 años, para garantizar que el alquiler "legal" más alto se calcule correctamente y sea legal.
Consulte la Hoja Informativa N°40.

La hoja imprenta del historial de registro de alquileres del apartamento y el formulario de queja por alquiler excesivo se pueden solicitar en línea en www.nyshcr.org, por teléfono a 718-739-6400 o en persona a la Oficina de Alquiler del municipio.

*** La desregulación de un apartamento de alquiler alto puede ocurrir como sigue:**

Desregulación de Alquiler Alta de una Vacante

Cuando un inquilino se muda a un apartamento desocupado y el alquiler ha alcanzado legalmente el Umbral de desregulación para el Alquiler (Deregulation Rent Threshold, DRT), el apartamento califica para una Desregulación de alto alquiler por desocupación. Las enmiendas al Código de Alquiler del 2014 (RCA 2014) requieren que un propietario le notifique primero al inquilino desregulado con dos documentos. El primero es un aviso generado por el DHCR (HRVD-N) detallando el alquiler previo y cómo se calculó el nuevo alquiler. El segundo es un registro anual de DHCR para el apartamento, señalando el estatus del apartamento como exoneración permanente y debe presentarse el 1 de abril después de la desregulación. Estos documentos le notifican al inquilino sobre su derecho de presentar una queja formal ante el DHCR oponiéndose al alquiler y al estatus de desregulación.

Desregulación de Alquiler Alto, Ingreso Alto

Al hacer la solicitud y cuando el DHCR emita una orden, los apartamentos que tengan alquiler regulado o un alquiler máximo en DRT y que estén ocupados por personas cuyos ingresos brutos ajustados federales, según fue informado en la declaración del Impuesto sobre la renta del estado de Nueva York, exceden $200,000 para cada uno de los dos años calendario anteriores, podrán quedar permanentemente desregulados (consulte la Hoja Informativa N.º36).

Cuatro (4) maneras comunes que pueden usar los propietarios para ajustar el alquiler son las siguientes:

1. Aumentos en un Contrato de Alquiler para ocupar una Vacante

Cuando una persona alquila un apartamento con alquiler estabilizado por primera vez, el propietario y el inquilino firman un **contrato de alquiler para ocupar una vacante.**

- Al nuevo inquilino (también llamado ocupante nuevo) le debe corresponder la posibilidad de escoger entre un término de contrato de alquiler de uno o dos años. Generalmente, el alquiler que el propietario puede cobrar en un contrato de alquiler para ocupar una vacante no puede exceder el último alquiler regulado legal más los aumentos aplicables por desocupación. De acuerdo con la Ley que regula el alquiler de 2011, vigente el 24 de junio de 2011, los propietarios no pueden imponer y cobrar más de un (1) aumento por desocupación en un año calendario (1 de enero al 31 de diciembre). El alquiler también se puede aumentar por Mejoras Individuales al Apartamento y/o Gastos de Capital por Mejoras Importantes.
- Con el contrato de alquiler, un inquilino debe recibir un Anexo de Derechos de Contrato de Alquiler con Estabilización de Alquiler que declara cómo se calculó el alquiler y afirma que cualquier aumento se realiza conforme a la ley. La cláusula fue revisada considerablemente de acuerdo al RCA 2014 para incluir los requisitos ampliados de informe y la notificación a los inquilinos con respecto a las Mejoras de los Apartamentos Individuales y en cuanto al cálculo del aumento del alquiler.
- De acuerdo a RCA 2014, el alquiler para un contrato de arrendamiento por desocupación no puede cobrarse si está vigente una orden de DHCR para disminuir el alquiler por carencia de servicios. Se pueden obtener copias de estas órdenes si se llena una solicitud para Acceder a Registros Públicos, (Formulario FOIL-1).

Para contratos de Alquiler para Ocupar una Vacante Empezando entre	**--Duración del Contrato de Alquiler-- Un año**	**2 años**
1 oct 2012- 30 sept 2013	18.00 %	20 %
1 oct 2013- 30 sept 2014	16.25 %	20 %
1 oct 2014- 30 sept 2015	18.25 %	20 %
1 oct 2015- 30 sept 2016	18.00 %	20 %
1 oct 2016- 30 sept 2017	18.00 %	20 %

*La Ley de Alquileres de 2015 establece que si un inquilino que desocupa estaba pagando un alquiler preferencial, el alquiler del contrato de arrendamiento por desocupación que puede aplicarse al alquiler legal del inquilino que desocupa se limita al 5 % si el último contrato de arrendamiento por desocupación entró en vigencia hace menos de dos años, el 10 % si entró en vigencia hace menos de tres años, 15 % si hace menos de cuatro años y 20 % si hace cuatro años o más.
Consulte la Hoja Informativa N°40 para obtener información adicional acerca de los Alquileres Preferenciales.

Otros aumentos legítimos por desocupación

- Si el propietario no cobró un aumento por desocupación permanente dentro de los ocho años del nuevo contrato de alquiler para ocupar una vacante entonces, además del porcentaje de aumento que se establece arriba, el propietario tiene también, el derecho de cobrar un aumento por desocupación adicional igual a 0.6 por ciento multiplicado por el número de años desde el cobro del último aumento permanente.

- Si el alquiler legal anterior fue menor a $300.00 al mes, entonces, además de dichos aumentos por desocupación que se mencionan anteriormente, el propietario también tiene derecho a cobrar un aumento adicional de $100.00 al mes.

- Si el alquiler legal anterior fue entre $300.00 al mes y $500.00 al mes, el propietario tiene derecho a cobrar un aumento por desocupación igual al mayor de los aumentos por desocupación combinados que se describen arriba o $100.00 al mes.

- Si el propietario hace mejoras al apartamento mientras el apartamento está desocupado, el propietario tiene derecho también a cobrar un aumento de alquiler igual a ya sea 1/40 o 1/60 del costo de la mejora. (Consulte la página 5 para obtener más detalles). Este aumento, conocido como un Aumento por Mejoras Individuales al Apartamento (IAI) se suma al monto del alquiler <u>después</u> de que se aplican los aumentos por desocupación que se describen arriba.

Ejemplo

El siguiente ejemplo ilustra la aplicación de algunas de las reglas anteriores. El inquilino A paga un aumento por desocupación al moverse al lugar, él vivió en un apartamento durante diez años y recientemente pagó un alquiler legal de $800.00 al mes. El inquilino B se muda al apartamento de conformidad con un contrato de arrendamiento por desocupación de dos años el cual inició el 1 de julio de 2016. Se le permite al propietario cobrar alquiler por desocupación al Inquilino B de $1,008.00 al mes, calculado como sigue:

$800 (alquiler regulado legal anterior) + $160.00 ($800 x 20 %) + $48.00 ($800 x 0.6 % x 10 años) = $1008.00

2a. Tasas de Renovación de Contratos de Alquiler Recientes establecidas por la Junta de Lineamientos de la Ciudad de Nueva York.

Cuando un inquilino firma una renovación de contrato de alquiler, el ajuste del monto del alquiler para la renovación del contrato de alquiler será solo de uno o dos años. Sin embargo, si el propietario cobra alquiler preferencial y continúa ofreciéndolo en la renovación del contrato, el propietario puede aumentarlo según el ajuste de la Junta de Lineamientos de la Ciudad de Nueva York (New York City Rent Guidelines Board) o cualquier monto que no eleve el alquiler preferencial por encima del alquiler regulado legal recientemente aumentado.

Para Renovaciones de Contratos de Alquiler Empezando Entre	--Término del contrato de alquiler--			
	Un año		Dos años	
	Calefacción proporcionada por Propietario	Calefacción pagada por Inquilino	Calefacción proporcionada por Propietario	Calefacción pagada por Inquilino
1 oct 2012 al 30 sept 2013	LO QUE SEA MAYOR 2 % o $20	LO QUE SEA MAYOR 2 % o $20	LO QUE SEA MAYOR 4 % o $40	LO QUE SEA MAYOR 4 % o $40
1 oct 2013 al 30 sept 2014	4 %	4 %	7.75 %	7.75 %
1 oct 2014 al 30 sept 2015	1 %	1 %	2.75 %	2.75 %
1 oct 2015 al 30 sept 2016	0 %	0 %	2 %	2 %
1 oct 2016 al 30 sept 2017	0 %	0 %	2 %	2 %

Ejemplo de cómo calcular el alquiler cuando se renueva un contrato de alquiler establecido para vencer en o después del 30 de septiembre de 2010:

Alquiler al 30 de septiembre de 2016 = $900

El inquilino A ha vivido en el apartamento en cuestión durante siete años y elije un plazo de dos años para la renovación de su contrato de arrendamiento el cual inicia el 1 de octubre de 2016. Se le permite al propietario cobrar alquiler hasta de $918.00 al mes, calculado como sigue:

$900 (alquiler regulado legal anterior) + $18.00 ($900 x **2 %**) = $918.00

2b. Renovación de Contratos de Alquiler de Garaje

Los montos fijos en dólares que se citan arriba **NO** se aplican para la renovación de contratos de alquiler para espacios de garaje o de estacionamiento que se cobran por separado a los inquilinos de alquiler estabilizado . En esos casos, los aumentos de alquiler se limitan a los porcentajes aplicables previstos por las directrices que gobiernan aquel período.

3. Aumentos de Alquiler Debido a Gastos de Capital por Mejoras Importantes: ("MCI") aprobados por la DHCR.

Cuando un propietario realiza mejoras por todo el edificio, como la instalación de un nuevo calentador de agua, al propietario se le pueda corresponder el derecho a cobrar a cada inquilino con alquiler estabilizado en el edificio, un aumento de alquiler calculado en base a una MCI. El aumento por MCI no se puede cobrar hasta que DHCR emita una orden que autoriza el cargo y establece el monto. El aumento por MCI se asigna por habitación y tiene carácter permanente para el alquiler regulado legal por fines de aplicación de aumentos futuros del alquiler. La Ley de Alquileres de 2015 requiere que DHCR calcule el aumento del alquiler basándose en una amortización de ocho años para edificios de 35 apartamentos o menos y para un período de nueve años para edificios con más de 35 apartamentos. El aumento máximo cobrable se establece al 6 por ciento por año. (Para mayores informes, consulte la **Hoja de datos N. °24**, "Gastos de Capital por Mejoras Importantes (MCI)"). Las RCA 2014 establecen que no se podrá cobrar la parte del aumento al alquiler MCI que está programado cobrarse, si después de esta fecha DHCR emite una orden de disminución del alquiler. Podrá cobrarse en la fecha de entrada en vigencia de la orden de restablecimiento de alquiler de DHCR.

Si un apartamento está desocupado o se desocupa mientras está pendiente una solicitud de aumento de alquiler por MCI a la DHCR, el propietario debe notificar al futuro inquilino de la base de la solicitud presentada anteriormente y que se efectuará el aumento del monto del alquiler si se aprueba la solicitud por MCI. La falta de inclusión de este aviso de aumento de alquiler anticipado en los contratos de alquiler para ocupar la vacante, resultará en la negación del aumento del alquiler por MCI para ese apartamento por la duración del contrato de alquiler para la vacante. Se le sujetará a multas por al propietario que cobra tales aumentos sin emitir esta notificación.

Un ejemplo de una cláusula satisfactoria de notificación de MCI en un contrato de alquiler vacante es la siguiente: "Se presentó una solicitud para un aumento de alquiler por gastos de capital por mejoras importantes bajo el N. °de legajo. _____ con DHCR en base al siguiente trabajo_____. Si la DHCR emite una orden que otorga el aumento de alquiler, la cantidad prevista en este contrato de renta se aumentará en forma correspondiente".

4. Aumento de Alquiler por Mejoras Individuales al Apartamento ("MCI").

Cuando un propietario instala un aparato electrodoméstico nuevo o realiza una mejora a un apartamento, el propietario puede aumentar el alquiler por 1/40 o 1/60 parte de los costos. En un apartamento ocupado, el propietario debe obtener un consentimiento escrito previo del inquilino para el aumento, con el fin de cobrarlo y para que lo pague. En un apartamento vacante no se necesita el consentimiento del inquilino.

De acuerdo con la Ley de Alquiler de 2011, vigente el 24 de septiembre de 2011, en los edificios que consisten de más de 35 apartamentos, el propietario puede cobrar un aumento permanente de alquiler igual al 1/60 del costo de las Mejoras Individuales al Apartamento (IAI). En los edificios que contienen 35 apartamentos o menos, el propietario puede cobrar un aumento de alquiler permanente igual a 1/40 del costo de IAI, de acuerdo a lo permitido anteriormente.

Por ejemplo, si se instala una lavadora de platos nueva en un apartamento vacante, en un edificio de 100 unidades, y el costo es $900, el alquiler se puede aumentar por $15 (1/60 de $900). Si se instala la misma máquina en un edificio de 20 unidades resultaría en un aumento de alquiler de $22.50 (1/40 de $900). El aumento, en caso de una vacante, se suma al alquiler legal después de la solicitud de aumento de vacante, conforme a lo previsto por ley, y no antes. (Para mayores informes consulte la Hoja de Datos N. °12).

Las RCA de 2014 requieren una mayor transparencia y accesibilidad a los documentos de respaldo relacionados con los aumentos al alquiler IAI. La cláusula del contrato de alquiler de DHCR (RA-LR1) y el Aviso de Desregulación del Apartamento por alto alquiler por desocupación (HRVD-N) requiere que los propietarios ofrezcan explicación detallada de los costos IAI y la cláusula le da a los inquilinos la opción de solicitar una documentación de respaldo más detallada de parte del propietario, de la manera legalmente prescrita. Además establece que no se puede cobrar un aumento al alquiler IAI si el cobro se inicia después de la fecha de vigencia de una orden de reducción del alquiler DHCR. Podrá cobrarse en la fecha de entrada en vigencia de la orden de restablecimiento de alquiler de DHCR. (Consulte las Hojas Informativas N. °2, 12, 35 y 36).

Nota: Para **apartamentos ocupados con alquiler controlado únicamente, antes de aumentar el alquiler,** el propietario debe presentar ante DHCR un "Aviso del Propietario para el Aumento en el Alquiler basado en Aumentos/Nuevo mobiliario/equipo/pintura y la Declaración de Consentimiento del Inquilino" (formulario DHCR RN-79b).

Depósito de Seguridad

El monto del depósito de seguridad que un propietario puede cobrar, por lo general se limita al monto de un mes de alquiler. Sin embargo, si el inquilino originalmente pagó un depósito de seguridad mayor cuando recién se estableció estabilización de alquiler del apartamento y ha estado ocupándolo continuamente desde esa fecha, tal depósito puede continuar vigente hasta que el inquilino cumpla 65 años de edad o reciba beneficios de discapacidad del Seguro Social o beneficios de SSI. Al próximo inquilino con alquiler estabilizado que ocupe el apartamento, sin embargo, no se le puede pedir una cantidad que exceda el monto de alquiler de un mes como depósito de seguridad.

Cuando la renovación de un contrato de alquiler resulta en una cantidad mayor o el alquiler se aumenta legalmente durante el término del contrato de alquiler, el propietario puede cobrarle al inquilino una cantidad de dinero adicional para que sea el depósito de seguridad equivalente al monto nuevo de alquiler mensual. Si después de desocupar el apartamento, el/la inquilino(a) no está de acuerdo con el propietario por el pago de interés o la devolución del depósito de seguridad y tal desacuerdo no se puede resolver entre ellos, el inquilino se puede comunicar con Consumer Frauds and Protection Bureau del la Procuraduría del Estado de Nueva York o iniciar un proceso en un tribunal de jurisdicción competente (por lo general, el Tribunal de Reclamos Menores).

Fuentes:
Código de Estabilización de Alquiler de la Ciudad de Nueva York Secciones 2522.4 (a)
Código de Estabilización de Alquiler de la Ciudad de Nueva York Secciones 2522.8 (a)
Código de Estabilización de Alquiler de la Ciudad de Nueva York Secciones 2525.4

Material relacionado:
Hoja Informativa N. °24, Preguntas y Respuestas sobre Gastos de Capital por Mejoras Importantes (MCI)
Hoja Informativa N °40 Alquileres preferenciales
Boletín Operativo 2016-1, Mejoras a Apartamentos Individuales

Para obtener más información o ayuda, llame a la Línea de Información de Alquileres de DHCR o visite la Oficina del Municipio o llame a la Oficina de Alquileres del condado.

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
25 Beaver Street
5th Floor
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
7thFloor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan
163 West 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027