New York State
Division of Housing and Community Renewal
Office of Rent Administration

Boletín Operativo 2016-1
(Reemplaza la Declaración de política 90-10 para IAI)

INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENTS

Introducción

Este Boletín Operativo ofrece orientación para los propietarios y arrendatarios de apartamentos con alquiler estabilizado sobre cómo revisará la DHCR las instalaciones de las Mejoras a apartamentos individuales (IAI) cuando se presenta una queja de cobro en exceso o cuando hay una investigación con respecto a las instalaciones IAI. En la Ciudad de Nueva York, los apartamentos con alquiler estabilizado se rigen por la Rent Stabilization Law, RSL (Ley de Estabilización del Alquiler) y por los reglamentos adoptados en el Rent Stabilization Code, RSC (Código de Estabilización del Alquiler); en ciertos lugares ubicados en Westchester, Nassau y Rockland, los apartamentos con alquiler estabilizado se rigen por la Emergency Tenant Protection Act, ETPA (la Ley de Protección de Arrendatarios ante Emergencias) de 1974 y los Emergency Tenant Protection Regulations, TPR (Reglamentos de Protección de Arrendatarios ante Emergencias).

En conformidad con la Sección 2522.4(a)(1) del RSC y la Sección 2502.4(a)(4) de TPR, un propietario tiene derecho a un aumento en el alquiler debido a una IAI cuando el propietario aumenta sustancialmente el espacio de vivienda, mejora los servicios que provee el propietario, instala mejoras en la vivienda u ofrece nuevos muebles o mobiliarios. Este Boletín Operativo prevalece ante la Declaración de política 90-10 de la DHCR en cuanto a los criterios que se usarán para evaluar la justificación de los gastos de IAI que se presentan ante la DHCR en un proceso por cobros en exceso y otras investigaciones.

Para aumentos del alquiler por IAI que entraron en vigencia antes del 24 de septiembre de 2011, el aumento en el alquiler regulado legal es de 1/40 del costo total incurrido por el propietario. Para aumentos del alquiler por IAI que entraron en vigencia después del 24 de septiembre de 2011, en un edificio que tiene 35 apartamentos o menos, el aumento en el alquiler regulado legal es de 1/40 del costo total incurrido por el propietario. Para aumentos del alquiler IAI que entraron en vigencia después del 24 de septiembre de 2011, en un edificio que tiene más de 35 apartamentos, el aumento permitido es de 1/60 del costo total incurrido por el propietario. Los aumentos se basan en los costos totales justificados de la mejora, incluidos los costos de instalación, pero sin incluir los cargos financieros.

Si un apartamento estaba ocupado cuando se instalaron las mejoras, no se autorizará ningún aumento en el alquiler sin el consentimiento por escrito del arrendatario para un aumento en el alquiler. Cuando se realiza una IAI durante un período de desocupación, no es necesario el consentimiento del arrendatario.

Cualquier aumento con base en una IAI deberá reflejarse en la próxima presentación de registro anual para el apartamento correspondiente. Cuando un propietario instala una mejora, el elemento se convierte en un servicio necesario que el propietario debe mantener y debe certificar anualmente ante la DHCR que todos los servicios necesarios, incluidos los IAI, están en buenas condiciones de funcionamiento. Si un propietario incumple con hacerle mantenimiento a los servicios necesarios o interrumpe el servicio sin permiso de la DHCR, la DHCR podría ordenar una reducción en el alquiler. La DHCR congelará el alquiler y ordenará que el alquiler regrese a la cantidad que tenía antes de aplicar las directrices de ajuste del alquiler, incluido cualquier aumento de alquiler intermedio para ese período hasta que la agencia verifique que el servicio en mención se haya restaurado según la solicitud del propietario. *Consulte la Hoja Informativa N.° 35 y el Boletín de Operativo 2014-2 de la DHCR.*

Este documento se está volviendo a emitir solo para propósitos informativos.

El documento original que contiene firmas de autorización está en el archivo en la DHCR's Office of Rent Administration.

Además, se deben incluir los elementos IAI y sus costos totales en el cálculo del alquiler que proporciona el propietario en el anexo del contrato de arrendamiento. Según RSC, el arrendatario podría solicitar la documentación justificativa, como facturas y recibos. En los apartamentos que no están regulados debido a una desocupación de alquiler alto, se deben incluir en el aviso de desregulación que se le entrega al arrendatario todas las IAI y su costo total.

I. CONSTANCIA DE PAGO

A. Formas aceptables de constancias:

Las mejoras a los apartamentos individuales que se declaran deben ser justificadas mediante la documentación adecuada y específica, que debe incluir:

1. Cheques cancelados (anverso y reverso) de fechas que coincidan con la realización del trabajo o constancia de pagos electrónicos.
2. Facturas marcadas como canceladas completamente con fechas que coincidan con la realización del trabajo o constancia de pagos electrónicos.
3. Contrato firmado.
4. Declaración jurada del contratista indicando que la instalación fue terminada y que se le pagó en su totalidad.

Este requisito de documentación requiere constancias de mayor nivel que las que se encuentran en la Declaración de política 90-10, la cual establece que solo una de las formas anteriores de constancia era necesaria, a menos que la DHCR solicitara constancias adicionales. Sin embargo, el proceso de trámite real ha demostrado que generalmente se necesita más de un tipo de constancia, y esta es la regla y no la excepción. Por lo tanto, el propietario debe presentar la mayor cantidad posible de las cuatro formas de constancia en la presentación/respuesta inicial. El análisis de la DHCR podría no limitarse a estos cuatro incisos ya que su revisión de las IAI se supedita a muchos factores y es un proceso personalizado en el que no importa si forma parte de un trámite administrativo o si es el sujeto de una investigación independiente. Además, la revisión de las IAI involucra la evaluación de evidencia que ofrece la DHCR, de manera que no hay garantía de que alguna constancia particular pueda ser determinante. Por ejemplo, podría no ser suficiente presentar una factura o un contrato con una descripción incompleta. En cualquiera de los casos, la DHCR tiene la autoridad para solicitar la información que considere necesaria para llegar a un fallo adecuado, esto incluye solicitudes de evidencia adicional que indique que la instalación se completó, se pagó en su totalidad o alguna otra evidencia que justifique un aumento en el alquiler. Se debe proporcionar toda la información adicional que sea posible y como fue solicitada para evitar un trámite investigativo o administrativo más prolongado. Si el propietario no puede proporcionar lo solicitado, debe dar una explicación y la DHCR determinará si las constancias presentadas son suficientes.

B. Costos totales

Cuando se le cuestione acerca de una IAI, como por un proceso por cobro en exceso, el propietario deberá presentar evidencia del costo incurrido para ese elemento en particular. Por lo tanto, cuando un propietario busca un aumento en el alquiler para uno o más elementos de trabajo, la factura por los costos totales no será suficiente. La DHCR puede, a su discreción, aceptar la factura de los costos totales bajo ciertas circunstancias, por ejemplo, en las que la DHCR concluye que:

1. La evidencia presentada establece que todo el trabajo que se declara se ha realizado como un proyecto coordinado y se terminó a satisfacción.
2. Cada uno de los elementos de trabajo fue una “mejora” o constituye una reparación o mantenimiento ordinario que se realizó en relación con, y es un componente necesario de, una IAI permitida.

Incluso dichos proyectos coordinados están mejor sustentados si se desglosan las constancias y podría ser sometidos a escrutinio adicional o a denegación si no se presentan desglosados.

Cuando las constancias no sean adecuadas para la DHCR, se denegará el aumento por IAI totalmente o se deducirá la diferencia entre el costo reclamado y el costo justificado dependiendo de los resultados de la revisión de la documentación de parte de la DHCR.

II. VIDA ÚTIL

La RSL establece que un propietario que reciba un aumento por una IAI no tiene derecho a un aumento posterior por una instalación de equipo o muebles similares que se haga dentro del período de vida útil de dicho equipo o muebles. A diferencia de las mejoras importantes al inmueble, que tienen una vida útil programada en el RSC, la determinación de la DHCR de si se llegó a la vida útil de una IAI se basa en los hechos de cada caso en particular.

Para determinar si se cumplió con la vida útil de una IAI, si la instalación se realizó durante un período de desocupación o si se incluyó en un contrato de arrendamiento por desocupación, la DHCR podría necesitar que el propietario envíe la documentación que compruebe que se agotó la vida útil del equipo o de los muebles anteriores.

III. IDENTIDAD DE INTERÉS

Existen circunstancias que requieren de una constancia adicional. Los costos de una IAI pagada a una persona o a una organización que comparte una identidad de interés con el propietario o con el agente administrador podrían requerir evidencia adicional relacionada con los costos y los pagos.

Identidad de interés se refiere a cualquier otra relación (como una basada en lazos familiares o intereses financieros) entre el propietario/agente administrador y el contratista, proveedor o instalador que realizó la instalación o proporcionó la mejora, el costo de la cual se calcula en el aumento por una IAI. Estas relaciones incluyen:

1. Cuando el propietario/agente administrador parece tener un interés financiero en cualquier entidad que recibe un pago por la IAI que se incluye en el aumento del alquiler solicitado.
2. Cuando el propietario/agente administrador (o uno o más de sus funcionarios, directores, accionistas o socios de la corporación o de la sociedad) parece tener un lazos familiares o es un funcionario, director, accionista o socio de cualquier entidad que recibe un pago por la IAI que se incluye en el aumento del alquiler solicitado.
3. Cuando parece que se han hecho pactos, acuerdos o contratos paralelos que se han hecho o que tienen como fin modificar o cancelar cualquier costo de una IAI o cuando parece que existen pactos, acuerdos o contratos paralelos que se celebran cerca de una IAI.
4. Cuando parece que existe alguna otra relación entre el propietario/agente administrador y el contratista, subcontratista o alguna otra persona que recibe el pago por la IAI incluida en el aumento de alquiler solicitado que no es el contrato por el equipo o mano de obra relacionado con esta IAI y que podría darle al propietario/agente administrador, control o influencia sobre el contratista o el instalador.
5. Cuando la persona o personas que reciben el pago por la IAI parecen ser empleados del propietario/agente administrador, pero dichos pagos se hacen además del salario o de los pagos por otros trabajos que realiza para el propietario/agente administrador.

Si se supone o se determina que un empleado del propietario/agente administrador hizo las mejoras en un apartamento o un empleado del propietario/agente administrador instaló un nuevo equipo, se solicitarán las nóminas que deben incluir las horas trabajadas en la IAI y la programación de pagos del trabajo. El propietario estará obligado a comprobar que el empleado recibió el pago por el trabajo de forma separada e independiente a su salario normal.

IV. PAGOS EN EFECTIVO

Para los IAI que se hagan después de la fecha de este boletín, cuando los pagos totales en efectivo por una IAI excedan de $10,000, se requerirá que el escrutinio de la evidencia justificativa para un aumento del alquiler sea más estricto. La DHCR solicitará más comprobantes de pago en forma de documentación bancaria para constar el retiro de dichos fondos, que debe incluir evidencia de cómo se transfirieron los fondos. Esta constancia se solicita además de las declaraciones de los recibos del distribuidor/contratista cuando no existen recibos normales que se hayan emitido en el curso de la transacción comercial.

V. ¿QUÉ CALIFICA COMO UNA MEJORA A UN APARTAMENTO INDIVIDUAL?

A. El RSC establece generalmente que las mejores en los apartamentos, los equipos o servicios nuevos sean considerados mejoras elegibles para un aumento en el alquiler por una IAI. La lista que se presenta a continuación ofrece ejemplos de IAI que califican; esta lista no incluye todos los elementos y no es determinante para todos los casos. Tenga en cuenta que pueden haber elementos que no estén en la lista y que también califiquen. **Elementos que pueden calificar como IAI**:

1. Modernización o renovación completa del baño, incluidos los artefactos instalados como parte de dicho proyecto y toda la pintura y enlucido, si es parte de esa modernización o renovación.
2. Modernización o renovación completa de la cocina, incluidos los artefactos y electrodomésticos instalados como parte de dicho proyecto.
3. Aire acondicionado nuevo comprado e instalado por el propietario, incluido el cableado y las salidas para el aire acondicionado en donde no habían antes.
4. Lavadoras nuevas.
5. Nuevos pisos de parqué en donde no habían.
6. Nuevos subsuelos.
7. Nuevos pisos, incluidas baldosas de linóleo y de vinilo, cuando se instala un nuevo subsuelo.
8. Alfombras nuevas.
9. Nuevos clóset para ropa incorporados.
10. Nuevos muebles.
11. Nuevas lámparas en donde no habían.
12. Nuevas puertas para tormentas.
13. Nuevas ventanas para tormentas.
14. Nuevas ventanas si no forman parte de las instalaciones de todo el edificio.
15. Nuevas pantallas completas en donde no habían.
16. Estructura para los balcones.
17. Alarma de seguridad.
18. Nuevos techos bajos o a prueba de sonido.
19. Pintura y enlucido si forma parte de una renovación más grande.
20. Instalación de tablaroca si se hace en todo el apartamento.

Otros costos:

Los costos asociados con la remoción o la demolición de los elementos que se están reemplazando podrían incluirse en el monto elegible para el aumento del alquiler si la remoción o la demolición son necesarias y se realizan al mismo tiempo que se hace la obra.

Los servicios de arquitectura o ingeniería **que están directamente relacionados con una IAI** se consideran parte de los costos permitidos elegibles para ser incluidos en el cálculo del aumento en el alquiler cuando el trabajo requiere de la aprobación de Registered Architect, RA (un arquitecto certificado) o de Professional Engineer, PE (un ingeniero profesional) para que el New York City Department of Buildings, DOB (Departamento de Edificios de la Ciudad de Nueva York) emita un permiso. Puede obtener más información acerca de los permisos en el sitio web del DOB, el cual está actualmente en http://www.nyc.gov/html/dob.

B. Elementos que no califican como una IAI:

1. Ningún trabajo de remoción ni de demolición que realice el propietario o un empleado del propietario durante el curso de las tareas asignadas constituye un gasto que pueda incluirse en el cálculo del ajuste en el alquiler por una IAI.
2. El equipo usado, muebles o artículos reemplazados mediante el mantenimiento o reparación normal.
3. Instalaciones o modificaciones hechas mientras el arrendatario ocupa el lugar, sin el consentimiento escrito del arrendatario.
4. Elementos que constituyen reparaciones y mantenimiento ordinarios, a menos que dichos trabajos se realicen en asociación con (y si son componente necesario de) una IAI permitida. Si se hacen solos, los siguientes elementos constituyen únicamente una reparación o mantenimiento y no califican como una IAI a menos que se incluyan en la Sección V (A) anterior.

   a. Instalación de tablaroca en un área que no cubre todo el apartamento.
   b. Enlucido, pintura o nuevos pisos.
   c. Raspado, barnizado o recubrimiento de pisos con poliuretano.
   d. Reemplazo de lámparas, tomacorrientes o interruptores.
   e. Nuevos techos (consulte el inciso 18, arriba).

Tampoco se incluyen en los cálculos de aumento del alquiler por una IAI los cargos relacionados con el financiamiento de las instalaciones, mejoras pagadas con un producto de seguros, además de los cargos de mano de obra por los trabajos realizados por el propietario o por un empleado del propietario durante el curso de sus tareas asignadas.

VI. CONSERVACIÓN DE REGISTROS

Las leyes de alquiler por lo general no requieren que el propietario que ha registrado debidamente un apartamento ante la DHCR conserve o genere registros relacionados con el alquiler de un apartamento por un período mayor de cuatro años antes de la declaración de registro de alquiler más reciente. Sin embargo, debido a que existen excepciones a la norma de los cuatro años, se recomienda que los propietarios conserven sus registros de IAI durante por lo menos cuatro años (Sección 2526.1(a) (2) del RSC).

VII. TRIPLE PERJUICIO

Los cobros en exceso que se generen por la denegación de las IAI solicitadas están sujetos a triple perjuicio, a menos que el propietario pueda demostrar que los cobros en exceso no fueron intencionales. La RSL establece que la carga de la prueba recae sobre el propietario para establecer que los cobros en exceso no son intencionales. La determinación de imponer triple perjuicio se basa en la revisión de la DHCR sobre los hechos de cada caso

Woody Pascal
Comisionado adjunto para la Administración del Alquiler
Emitido el 6 de mayo de 2016