



Portavoz Sheldon Silver

Manteniendo la vivienda accesible para las familias trabajadoras de Nueva York

Más de dos millones de neoyorquinos viven en apartamentos protegidos por los programas de estabilización y control de alquiler, pero cada año miles de apartamentos con alquiler regulado son retirados de estos programas — aumentando las rentas y obligando a muchas familias trabajadoras a mudarse de la ciudad de Nueva York.

En el 1997 el gobernador Pataki y la mayoría en el Senado estatal declararon su intención de terminar con la regularización de alquiler. La Asamblea se resistió y logró ganar la re-autorización del programa. No obstante, el gobernador Pataki y la previa mayoría en el Senado continuaron insistiendo aprobando enmiendas que debilitaron la estabilización de alquiler que, al combinarse con un mercado de vivienda extremadamente limitado, han causado la pérdida de más de 300,000 unidades con alquiler estabilizado.

Los exorbitantes aumentos de alquiler han obligado a muchas familias trabajadoras y ancianos a abandonar comunidades que por generaciones habían sido hogar para muchas familias de la clase media. La prisa por aumentar los alquileres ha causado una epidemia de hostigamiento en contra de inquilinos y una especulación desenfrenada en vivienda multifamiliar ocasionadas por inversionistas empeñados en desalojar a inquilinos con alquiler regulado.

Por más de una década la Asamblea ha luchado para cerrar estas lagunas en la ley y fortalecer las leyes de alquiler de Nueva York. Ahora, cuando más neoyorquinos que nunca antes enfrentan la

Más de dos millones de neoyorquinos viven en apartamentos protegidos por los programas de estabilización y control de alquiler.

Desde que se establecieron las enmiendas de regularización de alquiler en 1997, la ciudad de Nueva York ha perdido más de 300,000 unidades con alquiler regulado.

doble presión de alquileres altos y la pérdida de empleos, debemos tomar acción inmediata para estabilizar la cantidad de vivienda rentable y económica disponible para la clase media y personas de edad avanzada.

En el 2006 solamente, se perdieron cerca de 10,000 unidades a causa de la eliminación de control de alquiler en unidades que quedaron vacantes, y se perdieron otras 263 unidades al eliminar el control de alquiler debido a rentas altas y/o apartamentos lujosos. El problema de vivienda costosa para familias de clase media ha empeorado al expirar beneficios contributivos, tales como el 421-a que requería que los dueños de apartamentos mantuvieran el alquiler a un precio económico por un período de tiempo establecido.

Para las familias de bajos recursos, estos cambios han sido devastadores. Según la Sociedad de Servicio Comunitario, 59 por ciento de los inquilinos de la ciudad de Nueva York gastan más de la mitad de sus ingresos mensuales en alquiler. Para las familias de clase media, la pérdida de apartamentos con alquiler regulado en la ciudad de Nueva York ha obligado a miles de policías, maestros, bomberos y otro personal necesario a competir con alquileres costosos o a buscar vivienda en vecindarios muy lejos de sus trabajos —frecuentemente mudándose a residencias a las afueras de la ciudad, desde donde diariamente tienen que hacer largos viajes. La Oficina del Contralor del Estado encontró que la falta de disponibilidad de vivienda económica para los empleados es una de las razones fundamentales por la cual los patronos se rehusan a ubicar sus negocios en Nueva York, lo que conlleva a menos trabajos y menos oportunidades para los residentes de Nueva York.

El plan de la mayoría en la Asamblea mantendría más apartamentos con alquiler estabilizado aumentando las penalidades para los dueños de edificios que hostigan a los inquilinos o violan las órdenes de regulación de alquiler; limita el poder de los dueños para aumentar las rentas luego de que una unidad quede vacante, revocando la llamada “eliminación de control de alquiler en unidades vacantes; impide que los caseros exploten las lagunas en la ley para aumentar las rentas al renovar un contrato de arrendamiento; y evita que cobren más renta por “mejoras capitales” cuestionables. La legislación también aumentaría los límites de alquiler e ingresos para el programa de estabilización de alquiler para que más familias de escasos recursos puedan

En el 2006 solamente, se perdieron cerca de 10,000 unidades a causa de la eliminación de control de alquiler en unidades que quedaron vacantes.

Según la Sociedad de Servicio Comunitario, 59 por ciento de los inquilinos de la ciudad de Nueva York gastan más de la mitad de sus ingresos mensuales en alquiler.

permanecer en sus hogares. Finalmente, el plan cambiaría la ley para otorgarle a la ciudad –y no a Albany– control sobre las leyes de alquiler. Los inquilinos de la ciudad de Nueva York no deberían tener que rogarles a los legisladores del norte del estado para que establezcan mejores leyes de alquiler.

Historia e información de trasfondo: ¿Qué es Regulación de Alquiler?

La mayoría de los inquilinos con alquiler estabilizado viven en la ciudad de Nueva York. (La Encuesta de Vivienda y Vacantes de la Ciudad de Nueva York más reciente (2005) encontró que 1,087,000 de las unidades reguladas están localizadas en la ciudad de Nueva York). Actualmente, las leyes pertinentes que establecen el sistema de regularización de alquiler son la Ley de Estabilización de Alquiler de la Ciudad Nueva York de 1968 (“Ley de Estabilización de Alquiler”), la Ley Local de Control de Alquiler en Vivienda de Emergencia (“Ley de Control de Alquiler”), y la Ley de Protección de Inquilinos en Casos de Emergencia de 1974 (“ETPA”) (colectivamente leyes de regularización de alquiler).

Aspectos de este programa fueron implantados primeramente en el 1946 para tratar la gran escasez de vivienda en la ciudad de Nueva York y otras localidades después de la Segunda Guerra Mundial; escasez que sólo ha empeorado en las décadas siguientes. A causa de la gran demanda de vivienda en la ciudad de Nueva York, particularmente en Manhattan, y de los obstáculos para construir unidades más económicas, tales como la limitada disponibilidad de terreno y los altos costos de construcción, los alquileres en el mercado han aumentado a tal nivel que las familias trabajadoras, inclusive las familias de clase media, no pueden pagar los costos sin la disponibilidad del programa de regularización de alquiler. El objetivo del programa es mantener una buena cantidad de vivienda económica y, de ese modo, proteger y conservar una comunidad diversa que incluya familias de todo tipo de ingreso.

Las leyes de regularización de alquiler autorizan a localidades, incluyendo a la ciudad de Nueva York, a optar por un sistema de regularización de alquiler y declarar una emergencia de vivienda si en la localidad el índice de vacantes baja a menos de cinco por ciento. El índice de vacantes en la ciudad de Nueva York ha estado por debajo de ese límite desde que la ley fue establecida,

El objetivo del programa es mantener una buena cantidad de vivienda económica y, de ese modo, proteger y conservar una comunidad diversa que incluya familias de todo tipo de ingreso.

La Oficina del Contralor del Estado encontró que la falta de disponibilidad de vivienda económica para los empleados es una de las razones fundamentales por la cual los patronos se rehusan a ubicar sus negocios en Nueva York.

y la Ciudad ha optado por implantar y retener el programa de regularización de alquiler. La Ley de Estabilización de Alquiler y la ETPA establecen Juntas de Normas de Alquiler, que cada año examinan los cambios en gastos operacionales de los edificios y conceden aumentos de alquiler a los caseros para compensar por aumentos en costos operacionales, asegurando que los alquileres se mantengan accesibles para las familias trabajadoras de Nueva York.

Urstadt– 1997: Ataque implacable a los inquilinos de la ciudad de Nueva York

Por décadas, estos programas de protección han estado bajo intensos ataques por la industria de propiedades inmuebles y sus aliados en la previa mayoría en el Senado estatal. Además, el gobernador Pataki hizo todo lo que pudo administrativamente para debilitar las leyes que protegen a los inquilinos. Actualmente, una disposición en la Ley de Control de Alquiler (comúnmente conocida como la Ley Urstadt) le prohíbe a la ciudad de Nueva York establecer leyes locales que provean protecciones más amplias que las establecidas en las leyes estatales.

En el 1997, cuando las leyes estaban a punto de vencer, el gobernador Pataki y el previo líder de la mayoría en el Senado, Joe Bruno, declararon su intención de eliminar la estabilización de alquiler. La mayoría en la Asamblea emprendió la lucha para salvar la estabilización de alquiler —llegando al punto hasta de negarse a aprobar el presupuesto estatal hasta que se llegara a un acuerdo para mantener las leyes de estabilización de alquiler.

Aunque la Asamblea logró impedir que las leyes de estabilización de alquiler de Nueva York fueran completamente eliminadas, el gobernador Pataki y la previa mayoría en el Senado lograron incorporar disposiciones a la ley, que les han facilitado a los dueños de edificios retirar unidades con alquiler regulado del programa. Estas disposiciones, combinadas con el aumento excesivo a los costos de vivienda en comunidades de la ciudad de Nueva York durante los últimos 10 años, han causado la pérdida de miles de apartamentos con alquiler regulado y han acabado con las ofertas de vivienda en la Ciudad, que ya de por sí le ofrecían a la clase trabajadora limitadas opciones de vivienda.

La mayoría en la Asamblea está comprometida a revocar las disposiciones aseguradas por el gobernador Pataki y el Senado en el 1997 que socavaron las protecciones de los inquilinos.

Una disposición en la Ley de Control de Alquiler (comúnmente conocida como la Ley Urstadt) le prohíbe a la ciudad de Nueva York establecer leyes locales que provean protecciones más amplias que las establecidas en las leyes estatales.

Eliminación de control en unidades vacantes y de lujo

Entre las enmiendas que el Senado y el gobernador Pataki forzaron al proyecto de ley de 1997 hay disposiciones que les permiten a los dueños retirar unidades del programa de regularización de alquiler. La ley actual le permite a los dueños retirar apartamentos del programa si el apartamento queda vacante y la renta legal sobrepasa los \$2,000 al mes. La ley también permite que los apartamentos ocupados sean retirados del programa si la renta legal sobrepasa los \$2,000 y si el ingreso del inquilino sobrepasa los \$175,000 en dos años consecutivos. Las leyes establecen reglamentos con concesiones de vacantes para apartamentos protegidos por la Ley de Estabilización de Alquiler y la ETPA, que queden vacantes pero que se mantengan en el sistema. Para contratos de vacantes de dos años, la concesión de vacantes es de 20 por ciento; para contratos de vacantes de un año, la concesión es de 20 por ciento, menos la diferencia entre las regulaciones de uno y dos años para contratos de renovación.

Mejoras capitales mayores (MCIs)

La Ley de Estabilización de Alquiler de la Ciudad de Nueva York permite generosos aumentos de alquiler perpetuos cuando los caseros hacen mejoras capitales mayores. Con el tiempo, estos aumentos pueden llevar el alquiler a niveles inasequibles para los residentes actuales. En muchos casos los caseros identifican de forma inapropiada el mantenimiento requerido, conforme al Código de Vivienda de la Ciudad de Nueva York, como grandes mejoras capitales — para así exigirles a sus inquilinos que paguen más por el privilegio de vivir en viviendas habitables.

Hostigamiento de inquilinos

Estas disposiciones, según estructuradas actualmente, crean el potencial para que los caseros empujen las rentas más allá del límite frecuentemente ocasionando vacantes, a veces por medios legales pero, muchas veces acosando a los inquilinos. La explosión de hostigamiento contra inquilinos, desde que estas leyes fueron enmendadas en el 1997, ha ayudado a la ciudad de Nueva York a establecer la Ley contra el Hostigamiento de Inquilinos para

La mayoría en la Asamblea encabezó la lucha para salvar la regularización de alquiler.

La ley actual permite que un casero retire un apartamento del sistema de regularización de alquiler cuando la unidad queda vacante y la renta legal sobrepasa los \$2,000 al mes.

permitirles a los inquilinos demandar a los caseros en una corte de vivienda si están siendo hostigados.

Recuperación de un apartamento para el uso personal del casero

La ley de Estabilización de Alquiler también permite que un casero recupere “una o más unidades” para “uso personal”. Esto ha sido interpretado a significar que un casero puede tomar una o más unidades y combinarlas en una sola unidad para que sirva como residencia.

En una reciente decisión otorgada por la corte, la ley fue interpretada para permitirles a los dueños de un edificio de 15 apartamentos desalojar a todos sus inquilinos para supuestamente convertirlo en una mansión de seis pisos para ellos y sus dos hijos.

Intersección de estabilización de alquiler y otros programas de preservación de vivienda incluyendo Mitchell-Lama y la Sección 8

Los residentes de propiedades desarrolladas bajo la Ley Mitchell-Lama, la cual ha creado vivienda de alquiler económico para inquilinos de clase media y construidas con financiamiento del estado, o que se benefician de programas federales como HUD, la Sección 8, o de contratos que proveen una subvención federal a los inquilinos de bajos ingresos para permitirles vivir en apartamentos alquilados al índice del mercado, pero en donde pagan no más de un tercio de sus ingresos en vivienda, están protegidos de exorbitantes aumentos de alquiler y de desalojos sin causa. A los caseros se les permite decidir si no quieren continuar participando en estos programas al final del período reglamentario, en el cual los residentes corren el riesgo de ser objeto de exorbitantes aumentos de alquiler o a ser desalojados. Las unidades construidas antes del 1974 están sujetas a la regularización de alquiler si están localizadas dentro de una jurisdicción que tiene el alquiler regulado, pero las unidades construidas después del 1974 no están protegidas y pasan directamente a ser alquiladas al índice del mercado.

La explosión de hostigamiento contra inquilinos desde que estas leyes fueron enmendadas en el 1997 ha ayudado a la ciudad de Nueva York a establecer la Ley contra el Hostigamiento de Inquilinos.

Ya se han perdido más de 30,000 unidades de Mitchell-Lama y 6,000 unidades cubiertas por contratos basados en proyectos de la Sección 8 debido a que los propietarios no participan en estos programas. La mayoría de los inquilinos ahora depende de las leyes de alquiler de Nueva York para protegerse en contra de aumentos de alquiler masivos. Los retos afrontados por los inquilinos que viven en edificios Mitchell Lama construidos después del 1974 fueron divulgados recientemente cuando la ciudad de Starrett en Brooklyn intentaba vender sus propiedades, lo cual hubiese provocado que más de 11,000 inquilinos pasaran de tener alquileres económicos a tener alquileres al índice del mercado, de la noche a la mañana.

Alquileres preferenciales

Cuando la cantidad de renta cobrada y pagada por un inquilino es menos que el alquiler regular legal por la acomodación de la vivienda, la cantidad de renta por dicha acomodación, al renovar o quedar vacante, puede ser cobrada en base al alquiler regulado establecido previamente y no en el alquiler menos costoso cobrado al inquilino. En ocasiones esto ha resultado en que los inquilinos son privados de los beneficios de los acuerdos hechos originalmente con los dueños.

Nuestro plan: Fortalecer las leyes de alquiler de Nueva York para proteger a las familias trabajadoras

Por 25 años la Asamblea ha luchado exitosamente para conservar la mayoría de estas ganancias y ha presionado continuamente por legislación que mejore las protecciones de los inquilinos. Las leyes de regularización de alquiler necesitaron ser extendidas en el 1997 y en el 2003. El gobernador Pataki y la previa mayoría en el Senado estatal paralizaron la ampliación a las leyes para forzar cambios que desafortunadamente debilitaron algunas protecciones muy importantes. La mayoría en la Asamblea está comprometida a recuperar el terreno perdido y a asegurar que este sea el mejor sistema para proveer protecciones a las familias trabajadoras en estos tiempos de incertidumbre económica.

La mayoría en la Asamblea está comprometida a recuperar el terreno perdido y a asegurar que este sea el mejor sistema para proveer protecciones a las familias trabajadoras en estos tiempos de incertidumbre económica.

Con ese fin, la mayoría en la Asamblea ha presentado un paquete de leyes con las siguientes iniciativas:

Alquileres preferenciales

A.465 (Jeffries). Este proyecto de ley anularía la práctica de aumentar el alquiler preferencial al renovar un contrato de arrendamiento.

Eliminación de control al ocurrir una vacante

A.2005 (Rosenthal). Este proyecto de ley revocaría la eliminación de control de alquiler cuando una unidad quede vacante en apartamentos alquilados en o por encima de los \$2,000 al mes, y a recuperar todos los apartamentos con alquiler regulado en la ciudad de Nueva York alquilados por menos de \$5000 al mes.

Eliminación de control en unidades de lujo

A.860 (Bing). Este proyecto de ley aplicaría un ajuste de inflación al límite de alquiler e ingresos y proveería ajustes periódicos futuros cada año.

Aumentos al ocurrir una vacante

A.1686 (López). Este proyecto de ley reduciría, de veinte por ciento a diez por ciento, el aumento de alquiler permitido luego de que una unidad quede vacante y limita el número de aumentos permitidos a uno (1) por año.

Recuperación de un apartamento para el uso personal del casero

A.1686 (López). Este proyecto de ley limitaría el poder de un dueño para recuperar un apartamento con alquiler regulado para uso personal.

Cancelación de contratos bajo la Sección 8 y conversiones Mitchell-Lama

A.1687 (López). Este proyecto de ley permitiría la declaración de una emergencia, según acordado por la EMPTA, en viviendas de alquiler localizadas en edificios cubiertos por un contrato de ayuda según la Sección 8 de la ley de vivienda de los EE.UU de 1937.

A.857 (Bing). Este proyecto de ley protegería a los inquilinos en las viviendas Mitchell-Lama, sujetos a la estabilización de alquiler, según la Ley de Protección de Inquilinos en Viviendas de Emergencia, prohibiéndoles a los dueños solicitar un aumento de alquiler basados en circunstancias únicas y peculiares cuando un proyecto es retirado de este programa.

Ley Urstadt

A.1688 (López). Este proyecto de ley enmendaría la Ley Local de Control de Alquiler en Viviendas de Emergencia removiendo la disposición que prohíbe a ciudades con un millón de habitantes o más de fortalecer las leyes de regulación de alquiler para proveer una cubierta más abarcadora que la provista por las leyes estatales.

Mejoras Capitales mayores

A.1928 (O'Donnell). Este proyecto de ley extendería el tiempo permitido para recuperar los costos incurridos en mejoras capitales mayores (MCI) y requiere que los sobrecargos de alquiler autorizados por las MCI terminen cuando el costo de las mejoras haya sido recuperado.

Hostigamiento de inquilinos y violación de órdenes de la DHCR

A.2002 (Silver). Este proyecto de ley aumentaría la cantidad de penalidades civiles que podrían ser impuestas por la División de Renovación de Comunidades y Viviendas contra los caseros que hostiguen a los inquilinos o quienes violen las órdenes de la DHCR con relación a viviendas con alquiler regulado.

Ley de Vivienda tipo *Loft*

Originalmente aprobada en el 1982, la Ley de Vivienda tipo *Loft* provee un mecanismo para legalizar los espacios *loft* comerciales en la ciudad de Nueva York que hayan sido renovados para uso comercial y residencial en combinación. La ley, extendida por la Legislatura en el 2008 hasta el 31 de mayo de 2010, provee protecciones en contra de desalojos arbitrarios y aumentos de alquiler excesivos de inquilinos que se convirtieron en residentes de edificios con unidades tipo *loft* a principios de los años 1980.

Actualmente se estima que en Brooklyn solamente, 10,000 personas que viven en edificios en zonas aprobadas para uso comercial o de manufactura no están protegidas por la ley existente. Cuando la Asamblea se enteró del gran número de inquilinos que estaba siendo amenazado con ser desalojado, desarrolló proyectos de ley para atender esta situación. Al ampliar esta ley, la Asamblea trata de aumentar el número de residentes que serían cubiertos bajo el existente estatuto y proveer importantes protecciones a residentes cuyas viviendas tipo *loft* no están actualmente cubiertas.

A.2816-A (Glick). Este proyecto de ley:

- permitiría que la imposición de multas por la Junta de Vivienda tipo *Loft* se haga cumplir como un fallo monetario impuesto por una corte;
- permitiría que un inquilino residencial soltero, que viva en un edificio con unidades múltiples, presente una acción legal específica en contra del dueño sin que antes sea presentada ante la Junta de Vivienda tipo *Loft*;
- proveería que en cualquier edificio de vivienda tipo *loft*, donde el dueño haya fallado en cumplir con el tiempo otorgado para acatar la ley, cualquier inquilino del edificio puede tomar acción legal, según el Artículo 7-A de la Ley de Acciones y Procedimientos de Propiedades Inmuebles, con el fin de que se cumpla la ley;
- permitiría que tanto la State of New York Mortgage Agency (SONYMA) como la New York City Residential Mortgage Insurance Corporation (REMIC) aseguren

La Ley de Vivienda tipo *Loft* provee un mecanismo para legalizar los espacios tipo *loft* comerciales en la ciudad de Nueva York que hayan sido renovados para uso comercial y residencial en combinación. La ley ... les provee a los inquilinos que se convirtieron en inquilinos de unidades tipo *loft* a principios de los años 1980 protecciones que impiden desalojos arbitrarios y aumentos excesivos.

hipotecas hechas con el fin de que se cumpla la ley, según el Artículo 7-C de las Leyes de Vivienda Múltiple;

- requeriría que los dueños de unidades múltiples ofrezcan contratos de cumplimiento tras ser aprobados por la Junta de Vivienda tipo *Loft* que refleje los derechos existentes de los ocupantes, incluyendo los relacionados a uso y servicios, según existían antes de la aprobación, siempre y cuando no violen el certificado de ocupación del edificio o cualquier disposición de la ley; y
- prohibiría que los dueños de edificios con unidades múltiples con alquiler regulado, si eran previamente viviendas múltiples interinas, recuperar posesión de cualquiera de las unidades para su uso personal o el de su familia, si un miembro de la familia del inquilino existente ha residido en el edificio por 20 años o más.

A.4726-A (López). Este proyecto de ley ampliaría la Ley de Viviendas tipo *Loft* existente para cubrir gente que haya vivido en viviendas ilegales tipo *loft* por un período de por lo menos un año, desde el 1ro de enero de 2006 hasta el 31 de diciembre de 2007.

A.2875-A (López). Este proyecto de ley prohibiría la interrupción de servicios esenciales en viviendas tipo *loft* no cubiertas, si las mismas son usadas como residencias con el conocimiento y consentimiento del dueño.

Cuando la Asamblea se enteró del gran número de inquilinos que estaba siendo amenazado con ser desalojado desarrolló proyectos de ley para atender esta situación.