NEW YORK STATE SENATOR

Adriano Espaillat

Alertan que rentas regularizadas en NYC están en riesgo

ADRIANO ESPAILLAT January 30, 2015

Nueva York - La gran batalla legislativa el año que viene en Albany será la renovación de las leyes que regulan los apartamentos de renta estabilizada y controlada, y por ello una coalición de legisladores y organizaciones comunitarias lanzó este martes una campaña para reclamar que se fortalezcan la leyes para proteger a los inquilinos.Unos 2.5 millones de neoyorquinos viven en más de un millón de apartamentos de renta regularizada con los que cuenta la ciudad de Nueva York, y las leyes que protegen a esos inquilinos caducan en junio de 2015. El proceso para renovarlas corresponde enteramente a la Legislatura estatal y después de que los republicanos se hicieran con la mayoría representativa del Senado en Albany, gracias a las donaciones de campaña de asociaciones de promotores inmobiliarios, activistas y legisladores demócratas neoyorquinos temen que decidan debilitar las leyes que

regulan la renta.

“Tenemos que poner fin a la cruzada contra la vivienda de renta regularizada”, dijo el legislador Keith Wright, presidente del Comité de Vivienda de la Asamblea. “La regulación de las rentas no pretende castigar a los dueños de las propiedades, simplemente es la única manera de que muchos neoyorquinos puedan mantener sus hogares”.

La coalición Alliance for Tenant Power, integrada por organizaciones como Make the Road New York y New York Communities for Change, enfatiza que lo que se necesita es fortalecer estas leyes, no debilitarlas más, porque los vacíos legales han permitido a los caseros y grupos inmobiliarios desregularizar más de 100,000 apartamentos de renta estabilizada en los últimos 10 años.

Bajo la legislación actual, cuando el alquiler de un apartamento de renta regularizada supera los $2,500 y se queda vacante, el casero puede desregularlo y alquilarlo al precio del mercado. Los propietarios también pueden subir un 20% la renta cuando los apartamentos son alquilados por un nuevo arrendatario, o pueden utilizar la excusa de que han hecho reformas para subir la renta aún más.

Los legisladores demócratas han introducido propuestas para que los caseros dejen de aprovecharse de estas ventajas y proteger así a las casi 400,000 familias de bajos ingresos que residen en viviendas de renta regularizada, muchas de ellas situadas en barrios predominantemente latinos.

“La renovación de las leyes de la renta será el asunto más importante para el Alto Manhattan en el próximo año”, dijo el senador estatal Adriano Espaillat, que representa al vecindario de Washington Heights. “Los caseros se han gastado millones este año en preparación para esta batalla, y si no nos organizamos y preparamos, las familias con menos ingresos sufrirán”.

Varios de los principales representantes municipales como la presidenta del Concejo Melissa Mark-Viverito, o el contralor Scott Stringer, también se unieron al llamado para que se fortalezcan las leyes de renta regularizada.

“Nos enfrentamos a una crisis de vivienda asequible que puede acabar con todo lo que nos ha hecho grandes: nuestra habilidad de atraer a gente de toda condición social y económica”, declaró Stringer. “Esta batalla será dura, pero tenemos que ganarla. Nuestra ciudad depende de ello”.

La defensora del pueblo Letitia James también pidió la abolición de la Ley Urstadt, que desde los años 70 permite al gobierno estatal controlar las legislaciones sobre la regulación de las rentas, para que el gobierno municipal pueda decidir sobre este asunto que repercute especialmente a los residentes en la ciudad de Nueva York.

¿Qué es la renta regularizada?

El término renta regularizada engloba tanto a los apartamentos de renta estabilizada como a los de renta controlada. El número de los primeros es sin embargo mucho mayor que el de los segundos, ya que hay más de un millón de apartamentos de renta estabilizada en la ciudad de Nueva York, frente a los 38,000 que quedan de renta controlada.

Los apartamentos de renta estabilizada son aquellos que pertenecen generalmente a edificios de seis unidades o más que han sido construidos antes de 1974. Los caseros de este tipo de viviendas sólo pueden subir las rentas anuales en un porcentaje máximo que cada año es determinado por la Rent Guidelines Board (Junta de Rentas). El casero también está obligado a proveer servicios de mantenimiento en los apartamentos y a solventar violaciones para poder subir el alquiler. Una vez que la renta de un apartamento estabilizado supere los $2,500, queda oficialmente desregularizado, según la ley actual.

Para que un apartamento esté bajo renta controlada, un mismo inquilino tiene que haber estado viviendo en él desde al menos 1971. En estos casos se establece un alquiler máximo para cada vivienda de renta controlada, y el casero tiene derecho a subir la renta 7.5% cada año hasta llegar a ese máximo establecido. Una vez el apartamento queda vacante, pasa a ser de renta estabilizada, salvo que pertenezca a un edificio de menos de seis unidades. En un futuro desparecerán todos los apartamentos de renta controlada, ya sea por fallecimiento o desocupación de los inquilinos originales.

Publicado 19/11/2014 en *El Diario La Prensa*: http://www.eldiariony.com/exigen-leyes-proteger-inquilinos-rentas-controladas