



RESPUESTAS A LAS PREGUNTAS MÁS FRECUENTES ACERCA DE LA EXENCIÓN DEL INCREMENTO DEL ARRIENDO PARA PERSONAS DE LA TERCERA EDAD (SCRIE) PARA ARRENDATARIOS

Los arrendadores de la tercera edad bajo arriendo controlado o estabilizado podrán tener derecho a recibir una exención de los incrementos futuros bajo el programa de exención del incremento del arriendo para personas de la tercera edad (SCRIE). Cuando un arrendador aumenta la renta, los arrendatarios con SCRIE no deben pagar el nuevo monto. En lugar del monto incrementado, el arrendador es elegible para un crédito equivalente sobre los impuestos de su propiedad.

Requisitos de elegibilidad para arrendatarios:

- Usted deberá ser mayor de 62 años.
- Usted deberá ser el jefe de familia (la persona cuyo nombre figura en el arriendo, o el “arrendatario registrado”, o el cónyuge mayor de dicha persona).
- Usted deberá vivir en un apartamento con arriendo controlado o estabilizado, o en una unidad de hotel de renta regulada.
- Su apartamento o unidad de hotel deberá ser su residencia real.
- Los ingresos totales de su núcleo familiar correspondientes al año impositivo anterior no podrán exceder la suma de \$29.000. Esto se refiere al ingreso de su núcleo familiar luego de los impuestos, también conocido como sus “ingresos disponibles acumulados”. Deberá indicar los ingresos de todas las personas que vivan en el apartamento.
- La renta mensual deberá ser superior a un tercio del ingreso mensual de su núcleo familiar.

Ejemplo: Debido a un aumento reciente, mi renta mensual es de \$433. El ingreso de mi familia luego de los impuestos fue de “12.000 el año pasado, o de \$1.000 por mes. Este ingreso mensual dividido por 3 es \$333. Mi renta de \$433 es superior a un tercio de mi ingreso mensual (\$333), por lo tanto cumplo con este requisito de elegibilidad. (Si mi renta mensual, incluyendo el aumento, fuera menor a \$333, yo no sería elegible para una exención del incremento del arriendo).

Sólo para apartamentos de arriendo controlado:

Usted deberá sufrir un aumento en el monto de su renta. Y el aumento deberá estar autorizado como “eximible”. Este es un aumento que el programa SCRIE podría pagar en su nombre. (Consulte la lista de aumentos eximibles que figura a continuación). En caso de producirse un aumento de la renta durante el mismo período de arriendo, SCRIE volverá a calcular su parte de la renta de modo que dicho aumento pueda ser eximible en el futuro (a partir de junio de 2002).

Aumentos eximibles (deberán ser aprobados por la agencia estatal o de la ciudad que corresponda):

- Aumentos de renovación de arriendo para apartamentos de arriendo estabilizado.
- Una renovación de demanda de renta para las unidades de hotel residenciales.
- Un aumento de renta máximo para apartamentos de arriendo controlado.
- Aumentos aprobados para compensar a un arrendador que demuestre que su ingreso por rentas no logra equilibrar los gastos inevitables (órdenes de dificultad).
- Un ajuste en el costo de los combustibles para compensar a un arrendador por el aumento de los combustibles.
- Un aumento de mejora capital mayor (MCI) para compensar al propietario por el costo de renovaciones edilicias tales como un nuevo techo o una nueva caldera.
- Un aumento aprobado basado en préstamos especiales

Los siguientes aumentos no se consideran para exención:

- Un primer arriendo en un apartamento nuevo (aquellos arrendatarios que ya sean participantes del programa SCRIE deberán consultar acerca de las “opciones de portabilidad”).
- Servicios tales como portero, ama de casa o conserje, aire acondicionado o intercomunicador.
- Nuevos equipos, muebles u otros elementos en su unidad, o mejoras, agregados o ajustes eléctricos.
- Cargos adicionales por un aumento en la cantidad de personas que viven en el apartamento o espacio adicional.
- Depósitos de seguridad.
- Cargos de renga por playas de estacionamiento y otras instalaciones auxiliares.

1. ¿Qué sucede luego de enviar mi solicitud?

El Departamento de Finanzas le enviará una carta de reconocimiento asignándole un número de registro. Este número de registro se utilizará para identificar su registro personal de SCRIE. Revisaremos su solicitud para asegurarnos de que haya ingresado toda la información necesaria para determinar si es elegible, así como también el monto correspondiente a su exención. Si falta algún dato en su solicitud, la unidad de SCRIE de Finanzas le enviará un aviso para solicitar los documentos necesarios. Esto podría retrasar el proceso.

2. ¿Necesito el permiso de mi arrendador para solicitar la exención?

No. Su elegibilidad se basa en su solicitud y en los documentos de respaldo. Su arrendador también recibirá un aviso que le indicará que usted ha solicitado la exención SCRIE. El arrendador deberá completar un formulario para proporcionar información específica acerca del edificio a la unidad de SCRIE de Finanzas.

3. ¿Cómo sabré si he sido aprobado?

Una vez que la unidad de SCRIE de Finanzas haya concluido la revisión, usted recibirá una carta que le informará que su solicitud ha sido aprobada o rechazada. En caso de resultar rechazado, usted recibirá un aviso que le informará la razón por la cual no es elegible para los beneficios de SCRIE. Si su solicitud es aprobada, la carta (titulada orden de aprobación) le informará el monto de su exención y la fecha de inicio y finalización del período de exención. Su arrendador también recibirá una orden de aprobación para propietarios.

4. ¿Cuándo comenzará a aplicarse la exención?

La exención de los incrementos recientes suele ser efectiva a partir del primer día del mes luego de que la unidad de SCRIE de finanzas recibe su solicitud. Sin embargo, las fechas efectivas reales de su exención se verán reflejadas en la orden de aprobación que reciba de Finanzas.

Hasta que reciba este aviso, usted deberá pagar el *monto total de la renta* sin la exención. Luego de recibir una orden de aprobación, su arrendador deberá ajustar el monto de la renta según corresponda, incluyendo ajustes retroactivos.

Si ya ha pagado la renta total de un período dentro de las fechas efectivas de la orden de aprobación, su arrendador deberá hacer arreglos para devolver la parte cubierta por la exención.

Si vive en un apartamento de arriendo controlado y presenta una solicitud dentro del plazo de tres meses a partir de la fecha de emisión del aumento, su exención podría ser efectiva a partir de la fecha del aumento. Sin embargo, deberá continuar pagando el monto total de la renta hasta que usted y su arrendador reciban una orden de aprobación.

5. ¿Cuál es el rol de mi arrendador?

Para apartamentos de arriendo estabilizado: Los arrendadores deberán proporcionar a cada arrendatario un arriendo con los términos y condiciones del acuerdo de renta, incluyendo el monto mensual y las fechas de efectividad. El documento deberá estar firmado por usted y su arrendador. Una copia de este documento deberá ser destinada a las órdenes de autorización de los ajustes de MCI.

Para apartamentos de arriendo controlado: Para los apartamentos de arriendo controlado que no exijan arriendos, DHCR emitirá órdenes de renta que le serán presentadas por parte de su arrendador. Usted será responsable de presentar copias de los siguientes documentos al Departamento de Finanzas:

- Orden de renta máxima de elegibilidad (Formulario RO-30 de DHCR)
- Aviso de renta máxima cobrable (MCR) o aviso de aumento durante (AÑO) (Formulario RN-26 o RN-26L de DHCR)
- Informe y certificación del propietario de elegibilidad para el ajuste de costos de combustible (Formulario R33-10), en caso de corresponder al arrendador
- Orden de mejora capital mayor (MCI), en caso de corresponder al arrendador

6. ¿Qué sucederá cuando expire la exención?

Para conservar su elegibilidad para la exención SCRIE, usted deberá renovar sus beneficios *cada dos años*. Si ha firmado un arriendo de un año, deberá renovar los beneficios cada año cuando el arriendo expire.

Finanzas le enviará una solicitud de renovación antes de la fecha de expiración del arriendo. Para los arrendatarios de arriendo controlado, enviaremos una solicitud de renovación en enero de cada año *par*. Simplemente ingrese la información solicitada y adjunte copias de los documentos de respaldo. Envíe el paquete de solicitud a la unidad de SCRIE de Finanzas.

Cuando el período de su exención expire luego de uno o dos años, su arrendador deberá extender su renta autorizada de SCRIE por hasta seis meses. Sin embargo, si esto no sucede, sus beneficios de SCRIE se cancelarán. Entonces deberá pagar al arrendador la parte de la renta legal total que no pagó durante el período de gracia de seis meses.

7. ¿Qué sucede si me mudo?

Si se muda a otro apartamento de arriendo reglado, deberá presentar una solicitud de portabilidad dentro del plazo de 30 días anterior o posterior a la mudanza.

Si continúa siendo elegible para la exención SCRIE en su nueva dirección, el monto de la exención cambiará. La parte que deberá pagar de la renta se ajustará hacia arriba o hacia abajo, según la renta legal del nuevo apartamento.

8. ¿Qué sucederá con mis beneficios de SCRIE cuando yo me muera?

En caso de fallecimiento, deberá enviarse un aviso a Finanzas dentro del plazo de 30 días. Los beneficios de SCRIE serán dados de baja el primer mes siguiente a la fecha de fallecimiento, a menos que uno de los miembros sobrevivientes del núcleo familiar sea elegible para una transferencia de sus beneficios de SCRIE. Dicho miembro deberá enviar una carta de solicitud a Finanzas, junto con una copia del certificado de defunción, y un certificado de nacimiento.

9. ¿Mi familia puede heredar mis beneficios de SCRIE?

No. Los beneficios de SCRIE no poseen derechos de sucesión automática. Sin embargo, uno de los miembros sobrevivientes del núcleo familiar podría calificar para una transferencia de sus beneficios de SCRIE. Esto será posible sólo si usted incluye el nombre de la persona y la fuente de sus ingresos en la solicitud de SCRIE o el formulario de renovación. El familiar sobreviviente también deberá cumplir con los criterios básicos de elegibilidad.

En la mayoría de los casos, la muerte de un miembro de la familia representa una pérdida importante de ingresos para las personas sobrevivientes. Bajo tales circunstancias, el beneficiario sobreviviente de SCRIE podría ser elegible para un ajuste del monto de la exención. En caso de haber una pérdida permanente del 20% o más de los ingresos, el arrendatario sobreviviente deberá informar a Finanzas por escrito para solicitar una nueva determinación.

10. ¿Qué sucede si no estoy de acuerdo con una decisión de SCRIE?

Aquellos solicitantes que deseen cuestionar una decisión podrán presentar una apelación administrativa. Podrá solicitar un formulario de apelación llamando al 311, o ingresando en el sitio web de Finanzas en nyc.gov/finance. Complete el formulario de apelación y adjunte una copia de la orden o la decisión que desea cuestionar. La apelación deberá tener fecha del correo dentro del plazo de 60 días luego de la fecha de la orden. Envíelo al New York City Department of Finance, SCRIE Program (Appeals), 59 Maiden Lane, 22nd Floor, New York, NY 10038.

Finanzas le informará si se necesita más información. En algunos casos, podrá programarse una audiencia. Luego de evaluados los hechos, se le informará la decisión acerca de su apelación.

11. ¿Quién es el responsable de pagar el depósito de seguridad de mi apartamento?

El arrendatario es quien debe pagar el depósito de seguridad, que corresponde a uno de los varios "aumentos no eximibles" bajo el programa SCRIE.

12. ¿Mi arrendador puede rehusarse a participar del programa SCRIE?

No. Los arrendatarios elegibles tienen el derecho legal de recibir beneficios de SCRIE. Los arrendadores no poseen la autoridad para rehusarse a participar o impedir que un arrendatario participe en el programa SCRIE.

13. ¿Quién es el responsable del pago por aparatos, como por ejemplo la estufa, el refrigerador, etc?

Estos costos no están cubiertos bajo el programa SCRIE. El arrendatario y el arrendador deberán celebrar un contrato que diga quién pagará por el reemplazo de los electrodomésticos que suele haber en un apartamento. El arrendatario tendrá la opción de escoger electrodomésticos usados en lugar de nuevos. Si el arrendatario opta por utilizar electrodomésticos usados, el arrendador deberá afrontar los costos. Sin embargo, si el arrendatario desea electrodomésticos nuevos, él o ella será responsable de pagar al arrendador el 0.025% del costo total de los productos por mes.

14. Acabo de recibir mi nuevo arriendo, ¿qué debo hacer?

Si está viviendo en un apartamento con arriendo estabilizado, recibirá una solicitud de renovación de la unidad de SCRIE de Finanzas antes de que el arriendo actual expire. Complete el formulario y adjunte una prueba de su ingreso familiar y una copia de su nuevo arriendo, la cual deberá estar firmada por usted y su arrendador, y envíe estos documentos al New York City Department of Finance, SCRIE Program, 59 Maiden Lane, 22nd Floor, New York, NY 10038

15. ¿Por qué no se congeló mi renta en un tercio de mi ingreso familiar?

Las leyes de SCRIE exigen que los arrendatarios paguen al menos un tercio de su ingreso familiar de renta. Pero en algunas ocasiones, este monto es mayor. La parte de la renta correspondiente al arrendatario se fija en el monto mayor entre la renta regulada que estaba pagando antes del aumento, y en un tercio del ingreso familiar.

16. ¿Puedo deducir gastos médicos de mi ingreso familiar bruto para determinar mi elegibilidad?

No, no es posible deducir gastos médicos para determinar sus ingresos disponibles o sus ingresos menos impuestos.

17. Vivo en un edificio Mitchell-Lama. ¿Soy elegible para la exención SCRIE?

Existe un programa SCRIE diferente para los arrendatarios que viven en edificios Mitchell-Lama. Este programa está bajo la administración del Departamento de Desarrollo y Conservación de Viviendas, ubicado en 100 Gold Street, Habitación 5K, Nueva York, NY 10038. Para obtener información y solicitudes, llame al 212-863-8494

PARA MÁS INFORMACIÓN O
PARA ACCEDER A LOS FORMULARIOS
DE SCRIE, INGRESE EN EL SITIO WEB
DEL DEPARTAMENTO DE FINANZAS
EN NYC.GOV/FINANCE
O
LLAME AL 311.