

1. **¿Qué es la exención del incremento del arriendo para personas de la tercera edad (SCRIE)?**

La exención del incremento del arriendo para personas de la tercera edad (SCRIE) ofrece asistencia a las personas de la tercera edad que reúnan los requisitos para no tener que abonar ciertos aumentos en el arriendo. Los arrendatarios de la tercera edad que habiten en apartamentos con arriendo controlado o estabilizado pueden solicitar SCRIE a través del Departamento de Finanzas de la Ciudad de Nueva York y pueden estar exentos de futuros aumentos en el arriendo. Si un arrendatario es aprobado, el arrendador reunirá los requisitos para recibir un crédito (reducción) en sus impuestos a la propiedad.
2. **¿Cómo funciona el programa SCRIE?**

Si usted es propietario de un edificio de apartamentos con arriendo regulado, tiene derecho a aumentar los arriendos de manera periódica para cubrir costos, según lo determina la Junta Reguladora de Arriendos (RGB) de la Ciudad de Nueva York (para unidades con arriendo estabilizado) o la División de Vivienda y Renovación de la Comunidad del Estado de Nueva York (para unidades con arriendo controlado).

En ese caso, la Ciudad de Nueva York le otorga un crédito de reducción del impuesto a la propiedad (TAC), dólar por dólar, que compensa el dinero del arriendo que sus inquilinos están exentos de pagar. El Departamento de Finanzas autoriza los TAC y transfiere el crédito a la cuenta de impuestos a la propiedad del propietario del edificio.
3. **¿Cuáles son mis responsabilidades como arrendador?**

Como arrendador que participa en el programa SCRIE, sus principales responsabilidades son las siguientes:

 - a. Asistir al Departamento de Finanzas en la verificación de la condición de los arrendatarios, las sumas de los arriendos y la información del edificio durante el proceso de solicitud.
 - b. Entregar a los arrendatarios en tiempo y forma los documentos relacionados con el arriendo, como los contratos de renovación de los arrendatarios con arriendo estabilizado y las órdenes emitidas por la División de Vivienda y Renovación de la Comunidad (DHCR) para los arrendatarios con arriendo controlado. Asimismo, debe garantizar que las órdenes de mejoras capitales mayores (MCI) se entreguen a los arrendatarios con arriendo controlado y estabilizado. Las planillas de trabajo de MCI no deben ser sustituidas por la orden real de MCI.
 - c. Cobrar el arriendo correspondiente cada mes y encargarse de los ajustes retroactivos. **Nota:** Se considera ilegal cobrar o intentar cobrar una cantidad mayor que el arriendo autorizado por SCRIE mientras exista una Orden de Aprobación válida en vigencia. *Bajo ninguna circunstancia el arrendador puede retener un sobrepago de un arrendatario a la espera de que se hagan efectivos los Créditos de Reducción del Impuesto en la cuenta del arrendador en el Departamento de Finanzas.*
 - d. Vigilar el Estado de Cuenta de SCRIE emitido por Finanzas cada trimestre para asegurar que reciba lo que tiene derecho a recibir.
 - e. Mantener informada a la unidad de SCRIE de Finanzas acerca de los aumentos o reducciones de arriendo, los cambios en el estado del edificio, la propiedad o la administración y los cambios en la condición de sus arrendatarios debido a una mudanza o un fallecimiento.
 - f. Registrar sus apartamentos con arriendo estabilizado ante la DHCR cada año en abril y completar la información correspondiente respecto del edificio y del arriendo. Los propietarios de apartamentos con arriendo controlado pueden solicitar ajustes de arriendo básico máximo (MBR) cada dos años.
 - g. Informar acerca de todo reclamo a SCRIE que sospeche fraudulento por parte de un arrendatario.

4. **¿Qué documentos debo entregar al arrendatario?**

En el caso de apartamentos con arriendo estabilizado: Usted debe entregar al arrendatario un contrato de arriendo que defina los términos y condiciones del contrato, incluido el arriendo mensual y las fechas del contrato. Por ley, debe entregar los contratos de renovación al menos 120 días antes del vencimiento del contrato en curso. Todos los contratos de arriendo deben estar firmados tanto por usted como por el arrendatario. Este contrato completamente formalizado debe adjuntarse a la solicitud de certificación de SCRIE del arrendatario. Asimismo, usted es responsable de otorgar todas las órdenes de mejoras capitales mayores (MCI) a su arrendatario con arriendo estabilizado.

En el caso de los apartamentos con arriendo controlado: Los arrendatario no necesitan un contrato de arriendo sino que se les entregan órdenes de renta emitidas por la DHCR al propietario. Usted es responsable de otorgar a su arrendatario los siguientes documentos:

- Orden de elegibilidad según el arriendo básico máximo (Formulario RO-30 de la DHCR).
- Aviso de incremento del arriendo básico máximo (MCR) o aviso de incremento (para el año anterior) (Formulario RN-26 o RN-26L de la DHCR).
- Informe del arrendador y certificación de elegibilidad por ajuste del costo del combustible (Formulario R33.10), si correspondiera.
- Orden de mejora capital mayor (MCI), si correspondiera.

5. **¿Qué sucede luego de que mi arrendatario haya presentado la solicitud?**

Luego de que la Unidad de SCRIE de Finanzas toma una decisión respecto de la elegibilidad, se le envía al arrendatario una Orden de Aprobación o de Rechazo. Si el arrendatario es aprobado, usted recibirá una notificación (Orden de Aprobación del Arrendador) en la que se indicarán las fechas de entrada en vigencia del período de exención, la cantidad que le corresponde abonar al arrendatario y la cantidad de su TAC. Se emitirá una orden modificada en caso de que haya un ajuste subsiguiente en el arriendo autorizado.

Cuando reciba la Orden de Aprobación del Arrendador, debe devolver al arrendatario toda cantidad retroactiva del arriendo que corresponda. El arrendatario cesará de abonar la renta total cobrable y comenzará a abonar sólo la cantidad autorizada en virtud del Programa SCRIE.

6. **¿Que sucede al momento de renovar el arriendo?**

Los arrendatarios deben renovar su elegibilidad para SCRIE cuando su contrato de arriendo o ciclo del arriendo deba renovarse, generalmente cada uno o dos años. Ellos deben completar la Solicitud de Renovación y remitirla a Finanzas inmediatamente luego de recibirla.

Finanzas enviará al arrendador una notificación recordatoria si el arrendatario no remite la Solicitud de Renovación dentro de los tres meses. Asimismo, se le notificará a usted si su arrendatario no ha realizado la recertificación. La ley otorga un período de gracia de seis meses luego de que el contrato de arriendo se haya vencido durante el cual el arrendatario tiene derecho a continuar con el pago del arriendo con la exención. Luego de seis meses, el beneficio del arrendatario se extingue y el arriendo vuelve al nivel legal íntegro que se debía al principio del período o ciclo de arriendo .

Si el arrendatario no reúne más los requisitos para continuar con los beneficios o se no ha recertificado, la exención se revocará. Tanto usted como el arrendatario recibirán una Orden de Revocación. En ese caso, usted tiene derecho a cobrarle al arrendatario la cantidad total del arriendo adeudado. Es posible que usted y el arrendatario necesiten establecer un plan de pago correspondiente a la parte retroactiva que no se le cobró al arrendatario durante el período de gracia.

7. ¿Cómo puedo acelerar el proceso de renovación?

Se pueden realizar dos cosas para asistir a los arrendatarios con SCRIE en la recertificación de elegibilidad para conservar sus beneficios.

- a. Primero, puede recordarles que su contrato de arriendo de uno o dos años está próximo a vencerse y es momento de renovar tanto el contrato de arrendamiento como la elegibilidad para SCRIE.
- b. Segundo, asegúrese de emitir de manera oportuna los contratos de arriendo de renovación para los arrendatarios con arriendo estabilizado y las órdenes emitidas por la DHCR para los arrendatarios con arriendo controlado. De este modo, el arrendatario tendrá los documentos necesarios para volver a presentar la solicitud a tiempo. Generalmente, esto tiene como consecuencia una transferencia más rápida de sus TAC.

8. ¿Cómo puedo verificar el estado de la solicitud de renovación?

Puede comunicarse con el 311 para averiguar acerca de la solicitud del arrendatario.

9. ¿Cómo funcionan las reducciones del impuesto a la propiedad?

Finanzas mantiene una cuenta SCRIE para cada arrendador con el fin de rastrear sus débitos y créditos de reducción del impuesto. De este modo, se aplican los créditos de su cuenta para compensar sus impuestos a la propiedad. Usted recibirá un Estado de Cuenta trimestral que refleja la actividad de crédito o débito.

10. ¿Cómo se aplican los créditos a mi cuenta de impuesto a la propiedad?

Finanzas aplicará los saldos de crédito impositivo de su Cuenta SCRIE en el siguiente orden:

- Compensará automáticamente todos los impuestos adeudados para el período fiscal siguiente;
- Dejará los créditos restantes en la cuenta para compensar posibles ajustes de débito de SCRIE.

11. ¿Puedo recibir mis créditos como reembolso?

Sí. Usted puede solicitar que se le otorguen el excedente de sus créditos impositivos de SCRIE en forma de reembolso. Nota: Sus créditos se utilizarán primero para abonar todos sus impuestos vencidos anteriores. Usted puede recibir sólo la cantidad que quede en su cuenta. Puede obtener una Solicitud de Reembolso de Excedente de SCRIE en el sitio de Internet de Finanzas en nyc.gov/finance o llamando al 311.

12. ¿Qué sucede si el saldo es negativo?

Si el saldo de su cuenta es inferior a cero debido a un ajuste de débito (por ejemplo, debido a la mudanza de un inquilino o una auditoría), Finanzas sumará el saldo al siguiente período fiscal y emitirá una cuenta de impuesto a la propiedad ajustado.

13. ¿Se me hará alguna revisión?

El Programa SCRIE realiza auditorías periódicas en cada edificio en el cual residen arrendatarios con SCRIE con el fin de garantizar que las reducciones impositivas correspondientes hayan sido otorgadas en el curso de los años. Una vez que Finanzas completa las auditorías de todo el edificio, toda reducción impositiva respecto de reclamos excesivos de reducción del impuesto deberá resarcirse y devolverse a la Ciudad de Nueva York. **Nota:** La ley no establece ninguna prescripción al período retroactivo de resarcimiento. Los propietarios recibirán una notificación de Finanzas cuando se complete una auditoría y se les dará tiempo para suministrar toda información adicional que pudiera ser importante para la auditoría, o para devolver toda cantidad reclamada excesivamente. Si no respondiera, se le podrá imponer un gravamen a la propiedad.

14. ¿Qué sucede si el arrendatario se muda o fallece?

Si un arrendatario desocupa el apartamento o la unidad de hotel, fallece o deja de reunir los requisitos por cualquier motivo, usted debe notificarlo a Finanzas por escrito dentro de los 30 días. Usted debe llenar una Declaración Jurada de inelegibilidad que verifique que el arrendatario no reúne los

requisitos y debe enviarla por correo a la Unidad de SCRIE de Finanzas.

En el caso de fallecimiento del arrendatario, los beneficios se revocarán el primer día del mes siguiente a la fecha del fallecimiento. Sin embargo, en algunos casos, un miembro superviviente de la familia puede reunir los requisitos para recibir los beneficios SCRIE. En ese caso, se le debe aconsejar a la persona que se comunique con la Oficina de SCRIE lo antes posible.

15. ¿Puedo apelar si no estoy de acuerdo con una decisión de SCRIE?

Si. El proceso es el mismo que para la apelación del arrendatario. Se debe obtener un formulario de Apelación por Internet o llamando al 311. Mediante el uso de un formulario de Apelación, usted debe apelar dentro de los 60 días desde la fecha de emisión de la Orden de Revocación, Rechazo o Aprobación del Arrendador. Indique el asunto que apela y adjunte la documentación pertinente que respalde su reclamo, incluidas las copias de la Orden que haya recibido de la Unidad de SCRIE de Finanzas. Envíe los documentos por correo a la siguiente dirección: New York City Department of Finance, SCRIE Program (Appeals), 59 Maiden Lane, 22nd Floor, New York, NY 10038.

Luego de examinar su Apelación, Finanzas le notificará si necesita información adicional, si se programará una audiencia o si se ha tomado una decisión respecto de su Apelación.

16. ¿Por qué debo otorgarle un nuevo contrato de arriendo a un arrendatario con arriendo estabilizado cuando su parte del arriendo ya se encuentra congelada en virtud del programa SCRIE?

Por ley, el arrendador debe emitir un nuevo contrato de arriendo para el arrendatario 120 días antes de que se venza el contrato de arriendo en curso.

El nuevo contrato de arriendo debe definir los términos y la cantidad de arriendo, incluidos los aumentos que cobrará el propietario. El Programa SCRIE utiliza el contrato de arriendo completamente formalizado para determinar la reducción impositiva adecuada que le corresponde al arrendador. Asimismo, SCRIE revisa el contrato de arriendo para garantizar que los aumentos sean coherentes con los porcentajes autorizados anualmente por la Junta Reguladora de Arriendos de la Ciudad.

17. ¿Puedo enviar una orden de mejora importante (MCI) para todos los arrendatarios con SCRIE que residen en el mismo edificio?

Sí. El aumento por MCI se procesará para todo el edificio. Todos los arrendatarios con SCRIE que viven en el edificio recibirán un beneficio ajustado.

18. ¿Quién será responsable de abonar mi aumento por MCI?

La Orden de MCI, que es autorizada por la DHCR, autoriza al arrendador a recibir un aumento de alquiler. Las cantidades retroactivas y futuras serán abonadas mediante el beneficio de SCRIE sólo si la Orden de MCI se entrega a SCRIE dentro de los 90 días desde su emisión. Luego de 90 días, sólo se abonarán las cantidades futuras a través del Programa SCRIE. **Nota:** Es importante entregar al arrendatario una copia de la Orden de MCI. Las planillas de trabajo no son una forma aceptable de verificación de una MCI.

19. ¿Qué es un informe TAC? Pensé que era un crédito por reducción de impuesto.

El Informe Detallado de la Solicitud del Arrendatario ofrece información respecto de los créditos de reducción de impuestos (TAC) del arrendador en representación de un arrendatario con SCRIE. Este informe muestra los cálculos del arriendo para los TAC.

Asimismo, proporciona las fechas de entrada en vigencia, la cantidad de exención y la cantidad que le corresponde abonar al arrendatario. También proporciona las fechas en las cuales los créditos fueron transferidos electrónicamente a la cuenta SCRIE del impuesto a la propiedad que el propietario tiene en Finanzas. Los informes TAC están disponibles a pedido en el Programa SCRIE llamando al 311.

INFORMACIÓN DE CONTINUIDAD DE ELEGIBILIDAD

Existen circunstancias en las cuales el Programa SCRIE debe tomar una decisión acerca de la continuación de la elegibilidad o el ajuste de la tasa de exención de un arrendatario y el crédito impositivo del arrendador. Algunas de las circunstancias son las siguientes:

Órdenes de reducción del arriendo

Si el arrendador recibe una Orden de la DHCR para reducir los alquileres, la exención de los arrendatarios con SCRIE se verá afectada. Si la cantidad del arriendo reducido es menor a la exención calculada por SCRIE, el beneficio de SCRIE del arrendatario se suspende ya que el aumento deja de existir.

Órdenes de restitución del arriendo

Luego de que el arrendador haya corregido las condiciones por las cuales se haya emitido una Orden de reducción del arriendo, el arrendador debe entregar a la Unidad de SCRIE de Finanzas una copia de una Orden de restitución del arriendo para reactivar su beneficio de exención anterior. De todas maneras, deben cumplir con los requisitos básicos de elegibilidad para recibir SCRIE, incluido el hecho de que un tercio de su ingreso neto debe ser para el arriendo. El arrendatario que haya presentado una solicitud para recibir SCRIE por primera vez y le haya sido denegado durante una reducción de arriendo, puede volver a solicitarlo en virtud de una Orden de restitución del arriendo.

Casos de dificultad financiera

Si los aumentos de arriendo autorizados por la RGB o la DHCR no cubren los gastos operativos del arrendador o no permiten que éste conserve un ingreso por arriendos suficiente, el arrendador puede solicitar a la DHCR un aumento de arriendo para todo el edificio. Esto sólo es viable en los casos para los cuales la DHCR haya autorizado dicho aumento y emitido una Orden. Para más información comuníquese por escrito con la División de Vivienda y Renovación de la Comunidad a la siguiente dirección: New York State Division of Housing and Community Renewal (DHCR), 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 11433.

Transferibilidad

Esta es una disposición legal que permite que los arrendatarios transfieran la totalidad o una parte de la exención de una residencia de arriendo regulado a otra. Cuando un arrendatario que ya pertenece al Programa SCRIE se muda a su edificio, éste tiene que presentar una Solicitud de Transferibilidad a la Unidad de SCRIE de Finanzas dentro de los 30 días anteriores o posteriores a la fecha de ocupación. La cantidad de la nueva exención será recalculada en función, principalmente, de la exención de arriendo más reciente que el inquilino haya recibido en el apartamento anterior.

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.