



Para publicación inmediata: 12/03/2015

GOBERNADOR ANDREW M. CUOMO

EL GOBERNADOR CUOMO, EL FISCAL GENERAL SCHNEIDERMAN Y EL ALCALDE DE BLASIO ANUNCIAN QUE MÁS DE 1,800 DEPARTAMENTOS VOLVERÁN A TENER RENTAS ESTABIILIZADAS POR MEDIO DE CONVENIOS CON LOS ARRENDADORES Y SU PARTICIPACIÓN EN PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO DE IMPUESTOS DE BIENES RAÍCES

Publica la Oficina del Fiscal General lista de 52 arrendadores que presuntamente siguen negando a sus inquilinos contratos con rentas estabilizadas

Unidad de Protección a Inquilinos del Estado de NY iniciará acciones de aplicación de la ley para proteger a inquilinos con renta estabilizada

Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda de la Ciudad de NY comenzará proceso para recuperar beneficios fiscales 421-a recibidos erróneamente

El Gobernador Andrew M. Cuomo, el Fiscal General Eric T. Schneiderman y el Alcalde Bill de Blasio anunciaron hoy que 128 arrendadores que recibían lucrativos beneficios fiscales bajo la Sección 421-a de la Ley de Impuestos de Bienes Raíces de New York ya están registrando 1,823 departamentos con renta a precios de mercado en toda la Ciudad de New York como de renta estabilizada. Como resultado, inquilinos afectados en los cinco distritos recibirán por primera vez las protecciones de contratos con renta estabilizada en sus departamentos.

La recuperación de unidades con renta estabilizada es resultado de que los arrendadores alcanzaron acuerdos con el Fiscal General en el curso de su investigación actual sobre beneficios 421-a, o que aceptaron participar en el Programa de Cumplimiento de Impuestos de Bienes Raíces, una iniciativa conjunta del Fiscal General, el Departamento de Renovación de Hogares y Comunitaria del Estado de New York (por sus siglas en inglés, "DHCR") y el Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda de la Ciudad de New York (por sus siglas en inglés, "HPD").

"No toleraremos a los arrendadores que rompen la ley – así de sencillo", **dijo el Gobernador Cuomo**. "Este anuncio significa que miles de inquilinos en toda la Ciudad de New York tendrán todas las protecciones legales que merecen. Este es un avance

importante para proteger a los inquilinos de New York de los sobrecobros y las rentas excesivas, y seguiremos trabajando con nuestros socios en el gobierno estatal y en los locales para hacer responsables a los arrendadores”.

“Los arrendadores de edificios en renta que aceptan estos incentivos fiscales deben cumplir con su parte del trato y ofrecer contratos con renta regulada a sus inquilinos. Ese es un beneficio central de la ley 421-a”, **dijo el Fiscal General Schneiderman**. “El regreso de estos departamentos a la renta estabilizada no sólo llevará estabilidad económica a las familias que los ocupan, sino que cumplirá con el espíritu y la intención de la ley”.

“Tenemos tolerancia cero para el despilfarro y el abuso que le cuesta a los neoyorquinos vitales viviendas asequibles. Nuestra administración colabora orgullosamente con el Fiscal General Schneiderman y con el DHCR para devolver estos cientos de departamentos a la estabilización de rentas y hacer responsables a sus propietarios. Estamos usando todas las herramientas con las que contamos para generar más vivienda asequible, pero estamos igualmente enfocados en proteger la que ya tenemos”, **dijo el Alcalde Bill de Blasio**.

El Programa de Cumplimiento de Impuestos de Bienes Raíces fue establecido en 2015 por el Fiscal General Schneiderman, el Gobernador Andrew M. Cuomo, el comisionado del DHCR James Rubin y la comisionada de HPD, Vicki Been, para combatir las infracciones a los requisitos de estabilización de rentas de la ley 421-a por parte de 194 arrendadores de edificios de vivienda multifamiliar, que alegaban que operaban como condominios. Hasta la fecha 111 arrendadores elegibles para participar en el Programa de Cumplimiento de Impuestos de Bienes Raíces han señalado que registrarán como de renta estabilizada las 1,415 unidades que poseen en conjunto, y ya han notificado de sus derechos a sus inquilinos.

Los arrendadores que no han decidido participar en el Programa de Cumplimiento de Impuestos de Bienes Raíces y que aún niegan ilegalmente a sus inquilinos contratos con renta estabilizada ahora enfrentan la posible revocación de sus beneficios fiscales 421-a por parte de HPD, acciones de aplicación de la ley de la Unidad de Protección a Inquilinos (por sus siglas en inglés, “TPU”), y litigios privados de los inquilinos.

La Unidad de Protección a Inquilinos del Estado comenzará las acciones de aplicación de la ley para asegurarse de que los 52 arrendadores restantes que no registraron sus departamentos cumplan con la ley.

James S. Rubin, comisionado de Renovación de Hogares y Comunitaria del Estado de New York, dijo, “Los desarrolladores que reciben el beneficio de las exenciones fiscales a cambio del privilegio de construir edificios de departamentos deben cumplir los requisitos de ley o arriesgarse a perder esos beneficios de una vez por todas. Por medio de esta colaboración entre la administración del Gobernador, el Fiscal General y la Ciudad hemos obligado a los arrendadores a cumplir, y como resultado directo miles de inquilinos ahora tienen los derechos y las protecciones que

merecen según la ley de arrendamientos del Estado. A partir de ahora, comenzaremos a tomar medidas legales contra los arrendadores recalcitrantes que no han cumplido durante este programa”.

Vicki Been, comisionada de HPD, dijo, “Estos arrendadores aceptaron beneficios fiscales por un valor significativo y están obligados, por ley, a ofrecer a sus inquilinos rentas estabilizadas. La mayoría de los arrendadores lo aceptan y hacen lo correcto, pero hoy enviamos una advertencia a los arrendadores que no lo hacen. He señalado antes que este es un paso en un esfuerzo multiagencias y a largo plazo de aplicación de la ley, y no pararemos hasta que todas las propiedades cumplan con la ley. Si es dueño de una propiedad que está recibiendo beneficios fiscales, este es un buen momento para escuchar la advertencia, examinar sus obligaciones legales y asegurarse de que las está cumpliendo. De lo contrario, será un error muy costoso”.

Es posible que a los inquilinos de los edificios que se identifican más adelante sus arrendadores les estén negando las protecciones de un contrato con renta estabilizada. Para estos edificios, HPD puede comenzar los procedimientos para revocar el beneficio fiscal y la TPU puede realizar simultáneamente acciones por sobrecobros contra los propietarios por cobrar rentas indebidas, que pueden incluir daños triples en nombre de los inquilinos afectados, y asegurarse de que los edificios y departamentos estén registrados correctamente y que los inquilinos estén protegidos de rentas excesivas.

Antes de lanzar el Programa de Cumplimiento de Impuestos de Bienes Raíces, la oficina del Fiscal General Schneiderman investigó durante dos años diversas infracciones de arrendadores a la ley 421-a. En el transcurso de esa investigación, el Fiscal General ha logrado 18 convenios separados con arrendadores de edificios en los cinco distritos de la Ciudad de New York que recibían beneficios fiscales 421-a, devolviendo 408 departamentos adicionales al régimen de renta estabilizada. Según los términos de esos convenios, los arrendadores firmantes también pagarán en conjunto \$5,086,653 al “Fondo del Convenio con el Fiscal General - Vivienda Asequible” de la Ciudad, que se usará para financiar desarrollos de vivienda para familias de bajos ingresos.

Se han logrado convenios recientes con 13 arrendadores de propiedades en Brooklyn y Queens:

- Aron Kapelyus, quien a través de 10 empresas fantasma poseía 134 departamentos en 10 edificios de los vecindarios de Williamsburg y Bedford-Stuyvesant de Brooklyn, y que negó sistemáticamente a todos sus inquilinos en esos edificios contratos con renta estabilizada, pagará \$103,500 al Fondo del Convenio con el Fiscal General – Vivienda Asequible de la Ciudad y ha comenzado a suministrar a sus inquilinos de los siguientes edificios las protecciones de un contrato con renta estabilizada por primera vez:

- 241 South 2nd Street en Williamsburg, Brooklyn;
- 208 South 3rd Street en Williamsburg, Brooklyn;

- 120 South 2nd Street en Williamsburg, Brooklyn;
 - 337 Bedford Avenue en Williamsburg, Brooklyn
 - 442 South 5th Street en Williamsburg, Brooklyn;
 - 147 Maujer Street en Williamsburg, Brooklyn;
 - 543-545 Kosciuszko Street en Bedford-Stuyvesant, Brooklyn;
 - 417-419 Hart Street en Bedford-Stuyvesant, Brooklyn;
 - 367 Classon Avenue en Bedford-Stuyvesant, Brooklyn; y
 - 185-187 Clifton Place en Bedford-Stuyvesant, Brooklyn.
- En el vecindario de Sheepshead Bay de Brooklyn, 2801 Emmons Avenue, LLC, desarrolladora del edificio con 49 unidades ubicado en 2801 Emmons Avenue, registrará todos los departamentos de ese edificio como de renta estabilizada, y pagará \$49,000 en restitución al Fondo del Convenio con el Fiscal General – Vivienda Asequible de la Ciudad y \$75,000 adicionales en sanciones, tarifas y costos al Estado;
 - 782 Hart St. Realty Inc., desarrolladora del edificio en 782 Hart Street en el vecindario de Bushwick en Brooklyn, ahora ofrecerá contratos con renta estabilizada a las 19 familias que viven ahí y pagará \$47,500 en restitución al Fondo del Convenio con el Fiscal General – Vivienda Asequible de la Ciudad;
 - Las 12 familias que viven en 43-24 Robinson Street, en Flushing, Queens, también recibirán contratos con renta estabilizada de la desarrolladora de ese edificio, LCLC, LLC, que también está obligada a pagar \$12,000 como restitución al Fondo del Convenio con el Fiscal General – Vivienda Asequible de la Ciudad;
 - Según los términos del convenio que 1997 Ocean Avenue, LLC firmó con el Fiscal General, otras 12 familias que viven en 1997 Ocean Avenue en el vecindario de Midwood en Brooklyn ahora recibirán contratos con renta estabilizada, y esa desarrolladora además pagará \$12,000 como restitución al Fondo del Convenio con el Fiscal General – Vivienda Asequible de la Ciudad;
 - Farda LLC y Zar LLC, que desarrollaron de manera conjunta un edificio con 11 departamentos en 71-57 161st Street en Fresh Meadows, Queens, ahora ofrecerá contratos con renta estabilizada a todas las familias que residen ahí, y además pagarán de manera conjunta \$11,000 como restitución al Fondo del Convenio con el Fiscal General – Vivienda Asequible de la Ciudad;
 - En el vecindario de Williamsburg de Brooklyn, 10 familias de 630 Metropolitan Avenue recibirán contratos con renta estabilizada y la propietaria del edificio, 630 Metropolitan Avenue LLC, ha acordado pagar \$10,000 como restitución al Fondo del Convenio con el Fiscal General – Vivienda Asequible de la Ciudad;
 - Otras 8 familias que viven en 124-128 Gaitling Place, en Astoria, Queens, tendrán renta estabilizada gracias al convenio firmado por 124 Gaitling Place LLC y el Fiscal General, que también obliga a la desarrolladora a pagar \$8,000 como restitución al Fondo del Convenio con el Fiscal General – Vivienda Asequible de la Ciudad;
 - En 271 Nassau Avenue en el vecindario de Greenpoint en Brooklyn, 8 familias recibirán contratos con renta estabilizada, y la desarrolladora de ese edificio pagará \$8,000 como restitución al Fondo del Convenio con el Fiscal General – Vivienda Asequible de la Ciudad;

- En el vecindario de South Slope de Brooklyn, la desarrolladora del edificio en 187 23rd Street, 187 23rd Street, LLC, ahora ofrecerá contratos con renta estabilizada a las 7 familias que viven ahí y pagará \$10,000 como restitución al Fondo del Convenio con el Fiscal General – Vivienda Asequible de la Ciudad;
- Charal Corporation, la desarrolladora de 131 Wythe Avenue en el vecindario de Williamsburg en Brooklyn, ofrecerá contratos con renta estabilizada a las 6 familias que viven ahí y pagará además \$6,000 como restitución al Fondo del Convenio con el Fiscal General – Vivienda Asequible de la Ciudad;
- Shirokia Development, LLC, la desarrolladora del edificio en 142-28 38th Avenue en Flushing, Queens, pagará \$85,000 en multas, cuotas y costos al Estado; y
- La desarrolladora del edificio en 90 Clay Street en el vecindario de Greenpoint en Brooklyn, 90 Clay Street LLC, pagará \$40,000 como restitución al Fondo del Convenio con el Fiscal General – Vivienda Asequible de la Ciudad y \$20,000 adicionales en multas, cuotas y costos al Estado.

Se habían anunciado previamente convenios con otros cinco arrendadores. Esos convenios previos incluyeron la recuperación de todos los beneficios fiscales 421-a recibidos por el operador de un hotel de estadía a corto plazo en Midtown Manhattan, la recuperación de los salarios no pagados a los empleados de servicio a edificios de un arrendador de Brooklyn, y la devolución colectiva de 22 departamentos propiedad de tres diferentes arrendadores en Queens y Staten Island. Los detalles de esos convenios están disponibles [aquí](#) y [aquí](#).

El Asambleísta Keith L.T. Wright, presidente del Comité de Vivienda de la

Asamblea, dijo: “Los arrendadores que reciben exenciones fiscales tienen la obligación legal de cumplir con las reglas que gobiernan el beneficio público que reciben. También tienen una obligación moral respectiva de ayudar a reducir la cantidad de viviendas asequibles que no están registradas apropiadamente como de renta estabilizada. Durante décadas he luchado para mantener las oportunidades de vivienda asequible para familias, adultos mayores y jóvenes. Este tipo de medida de preservación asegura a los neoyorquinos que las tácticas predatorias de los arrendadores no serán toleradas”.

El Concejal Jumaane D. Williams, presidente del Comité de Vivienda y Edificios

del Concejo, dijo: “Como presidente del Comité de Vivienda y Edificios del Concejo, mi mayor prioridad es asegurarme de que hagamos todo lo posible para terminar con esta crisis de vivienda asequible. La exención fiscal 421(a), como está constituida actualmente, obliga a los arrendadores de edificios para renta que reciban sus beneficios-a registrarlos y a proteger a sus inquilinos ofreciéndoles contratos con renta estabilizada. La ignorancia de las reglas o de las leyes no es excusa para no registrar las unidades ante el estado ni para dejar de ofrecer a los inquilinos la protección que conlleva la estabilización de la renta. Los arrendadores de toda la ciudad deben saber que este tipo de conducta no pasará inadvertida y será abordada. Debemos permanecer vigilantes y asegurarnos de que cualquier arrendador que, en esencia, recibe subsidios para construir vivienda, haga que la pérdida de los ingresos fiscales,

que podrían usarse para muchos propósitos públicos, valga la pena. Felicito al Fiscal General por su trabajo en este asunto y espero continuar nuestra alianza para proteger a los inquilinos de la Ciudad de New York”.

Judith Goldiner, abogada a cargo de la Unidad de Reforma a Leyes Civiles de The Legal Aid Society, dijo: “Gracias a los esfuerzos del Fiscal General Schneiderman y de líderes estatales y de la ciudad, cientos de familias recibirán las protecciones a la renta que merecen. La estabilización de la renta es un factor esencial para mantener a New York asequible para más de 2 millones de residentes de la Ciudad, y The Legal Aid Society está agradecida con el Fiscal General Schneiderman y con los comisionados Rubin y Been por sus esfuerzos para asegurarse de que los inquilinos estén protegidos y de que los arrendadores sean obligados a cumplir la ley”.

Benjamin Dulchin, director ejecutivo de la Asociación para el Desarrollo de Vecindarios y Vivienda, dijo: “Es esencial que las reglas para aceptar exenciones fiscales sean aplicadas y que los inquilinos de estos edificios ahora reciban las protecciones a las que tienen derecho. El Fiscal General Schneiderman y las demás agencias de la ciudad y del estado merecen reconocimiento por garantizar el cumplimiento de la ley y proteger a los residentes con rentas reguladas”.

El Estado de New York promulgó la Sección 421-a de la Ley de Impuestos de Bienes Raíces en 1971 para incentivar la construcción de vivienda con renta estabilizada, condominios y cooperativas en la Ciudad de New York. El 15 de junio de este año, la ley 421-a fue extendida y modificada.

El Fiscal General agradece al comisionado Rubin de DHCR y a la comisionada Been de HPD por su cooperación para crear el Programa de Cumplimiento de Impuestos de Bienes Raíces, así como al personal de DHCR y de HPD por su constante cooperación y sus esfuerzos continuos para proteger a los inquilinos y contribuyentes de New York.

La Unidad de Protección a Inquilinos, establecida por el Gobernador Cuomo en 2012, creó una nueva frontera en la aplicación de las leyes de arrendamiento. Desde su concepción, la TPU ha utilizado análisis de datos, mediciones, auditorías e investigaciones para identificar de manera proactiva si los arrendadores están cumpliendo con los estatutos de regulación de rentas. Esta iniciativa, junto con la creación de la Fuerza de Tarea Conjunta para la Prevención del Acoso a Inquilinos, es una de las acciones multiagencias para la aplicación de la ley que protegen a los inquilinos del acoso. La Unidad de Protección a Inquilinos ha devuelto exitosamente a más de 44,000 unidades a la regulación de rentas.

La investigación 421-a del Fiscal General y el Programa de Cumplimiento de Impuestos de Bienes Raíces han sido encabezados por los fiscales generales asistentes Elissa Rossi, Nicholas J. Minella y Richard J. Shore, el abogado especial Jeffrey R. Rendin, la Jefa de Buró Erica F. Buckley y todo el Buró de Finanzas de Bienes Raíces y por la sub-fiscal ejecutiva para Justicia Económica, Karla G. Sanchez. La directora de investigación Lacey Keller también trabaja en estos casos.

El personal de la Unidad de Protección a Inquilinos de la División de Renovación de Hogares y Comunitaria que trabaja en la iniciativa 421-a incluye a la directora jurídica de la TPU Vernitta N. Chambers, el comisionado asistente de Asuntos Intergubernamentales Jeffrey A. Margolies y el director forense Harvey Akerman, bajo la supervisión del Jefe de Buró de la TPU Gregory C. Fewer y la supervisión general del subcomisionado de DHCR Richard R. White.

Los miembros de la Oficina de Asuntos Jurídicos y la División de Incentivos para Vivienda de HPD están trabajando en estrecha cooperación con la Oficina del Fiscal General y la TPU, entre otras cosas en el Programa de Cumplimiento de Impuestos de Bienes Raíces, para asegurarse de que los propietarios cumplan con las leyes aplicables.

###

Lista de 52 arrendadores que presuntamente siguen negando a sus inquilinos contratos con renta estabilizada

	Dirección del edificio	Distrito	Arrendador	No. aproximado de departamentos residenciales
1	375-377 Franklin Avenue	Brooklyn	375 Franklin Avenue LLC	10
2	160 and 178 East 117th Street	Manhattan	Ate Kays 2 LLC	41
3	54-37/39 101st Street	Queens	DA 101 Realty LLC	10
4	102-17 Martense Avenue	Queens	Lovely Home LLC	5
5	1205 New York Avenue	Brooklyn	1201 New York Avenue LLC	9
6	299 McGuinness Boulevard	Brooklyn	301 Development LLC	10
7	141 Dupont Street	Brooklyn	98 Clay St. LLC	8
8	754 40 th Street	Brooklyn	754 40 th Street LLC	8
9	6 Bayridge Avenue	Brooklyn	8 Loujain LLC	6
10	3052 Brighton 5 th Street	Brooklyn	DMR Holding LLC	15
11	41-28 Junction Boulevard	Queens	Ji Ping Yu and Tse Hwa Yu	8
12	28 Melrose Street	Brooklyn	28 Melrose Realty LLC	6
13	518 Meeker Avenue	Brooklyn	518 Meeker Avenue Realty, Inc.	10
14	411 99 th Street	Brooklyn	Garg Development, Inc.	4
15	279 Lake Street	Brooklyn	279 Lake Street LLC	12
16	2815 Shell Road	Brooklyn	Kujtim Lulani	3

17	2813 Shell Road	Brooklyn	Zuber and Zada Nikovic	3
18	2817 Shore Parkway	Brooklyn	Angelo and Felice Dellegrazie	3
19	2613 & 2615 Shore Parkway	Brooklyn	Lina & Emmanuele Alaimo	6
20	215 Bay 49 th Street	Brooklyn	Jian Sheng Lin and Lian Xiu Tan	3
21	22-43 28 th Street	Queens	Louis Pace	5
22	52 Avenue W	Brooklyn	Cheung Kong International Co. Inc.	6
23	679 East 3 rd Street	Brooklyn	679 East 3 rd LLC	5
24	516-518 Kingston Avenue	Brooklyn	516 Kingston LLC	5
25	146 Diamond Street	Brooklyn	146 Diamond LLC	4
26	300 20 th Street	Brooklyn	300 20 th Street LLC	4
27	27-35 21 st Street	Queens	Sanvito Realty Holding Corp.	35
	35-12 31 st Street			
	35-14 31 st Street			
	35-16 31 st Street			
	35-18 31 st Street			
28	141-48 84 th Drive	Queens	Ko-Am LLC	21
29	1223 42 nd Street	Brooklyn	Hadassah Oberlander	3
30	186 Green Street	Brooklyn	Osho Developers 186 LLC	8
31	48-10 111 th Street	Queens	Marx Development Corp.	20
32	345 Ovington Avenue	Brooklyn	345 Ovington LLC	25
33	64-01 Woodside Avenue	Queens	64-01 Woodside Realty Inc.	27
34	1569 84 th Street	Brooklyn	1569 84 th Street LLC	6
35	194 Wallabout Street	Brooklyn	Flushing Acquisitions Holdings, LLC	4
36	15 Bay 29 th Street	Brooklyn	1529 Bay 29 th Street Realty Corp.	6
37	17 and 21 Bay 31 th Street	Brooklyn	LMJ Realty LLC	12
38	165 West 9 th Street	Brooklyn	Tunnel Condos LLC	10
39	1713 Bath Avenue	Brooklyn	Guo Hui Wu and Li Li Chen	6
40	1270 58 th Street	Brooklyn	Moses Trebitsh	3
41	57, 59, 61 Bay 31 st Street	Brooklyn	57 Bay 31 Street LLC	9
42	73 and 75 Grand Avenue	Brooklyn	The Grand 73 LLC	19

43	1775 East 17 th Street	Brooklyn	1775 East 17 th St BH LLC	6
44	132-41 41 st Road	Queens	132-45 LLC	10
45	158-04 79 th Avenue	Queens	Lewis Realty Management, Inc.	8
46	71-45 160 th Street	Queens	71-45 160 th Street LLC	8
47	240 Richardson Street	Brooklyn	GW Properties of NY LLC	7
48	133-20 Avery Avenue	Queens	New West Lake Holding LLC	23
49	3738 Shore Parkway	Brooklyn	Meserau Court LLC	6
50	489 Maple Street	Brooklyn	Maple 18 Corp.	3
51	2607 Albemarle Road	Brooklyn	Rogers Plaza LLC	12
	2603 Albemarle Road			
	910 Rogers Avenue			
	89 Veronica Place			
52	2605 Albemarle Road	Brooklyn	Glendora Burnett-Gentles	3
			TOTAL:	509

Hay más noticias disponibles en www.governor.ny.gov
Estado de New York | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418