



Crecimiento urbano:

# Regulación de arriendos, una norma de más de 80 años en Nueva York

La regla fue propuesta por el candidato demócrata ganador de las primarias.

El día de Año Nuevo pasado, Zohran Mamdani participó en el chapuzón polar anual que se lleva a cabo en Coney Island, arrojándose a las frías aguas vestido de traje formal con el fin de atraer atención a su plan de "congelar" los alquileres.

La propuesta de fijación y regulación de los arriendos en Nueva York fue una de las más vistosas que hizo que el socialista de 33 años ganara las primarias demócratas del domingo. Pero esa regulación viene desde hace más de 80 años.

La regulación moderna de alquileres en Nueva York se remonta a noviembre de 1943, cuando se instauró el primer régimen de "Rent Control" federal, vigente en su forma básica hasta hoy para departamentos construidos antes del 1 de febrero de 1947, según la normativa de la ciudad.



**LA REGULACIÓN MODERNA** de alquileres en Nueva York se remonta a noviembre de 1943. En la foto, el centro de Manhattan.

El sistema dual de control y estabilización de precios de alquileres actual fue establecido en 1969, ampliado en 1974, y fue reforzado significativa-

mente por la ley de 2019. Sigue vigente hoy para edificios de 6 o más unidades construidos entre 1947 y 1973.

El de 1974 es conocido como

Emergency Tenant Protection Act, y consiste en la expansión de la estabilización a otras ciudades y municipios fuera de la ciudad de Nueva York, pero no a todo el estado.

El tema de control de arriendos es frecuente en épocas electorales en Nueva York. En las elecciones para gobernador de ese estado de 2018, la candidata Cynthia Nixon —actriz famosa por su papel en la serie "Sex and the City"—, hizo campaña pidiendo que todas las ciudades del estado pudieran aplicar control de alquileres, y no solo Nueva York y algunas localidades cercanas, y solo en apartamentos construidos antes de 1974.

Nixon perdería contra el gobernador Andrew Cuomo, quien el domingo fue derrotado en las primarias por Zohran Mamdani.