



Preguntas frecuentes sobre CB-055-2024: Ley de Estabilización Permanente del Alquiler

Las siguientes preguntas frecuentes brindan información sobre CB-055-2024, la legislación que estableció la Ley de Estabilización y Protección Permanente del Alquiler de 2024 (PRSA, en inglés). La ley entra en vigencia a partir del 15 de septiembre de 2024 y tiene como propósito modificar el Código de Arrendadores e Inquilinos para establecer protecciones permanentes para los inquilinos contra los aumentos excesivos de alquiler y, en general, estabilizar los precios del alquiler en todo el condado de Prince George.

1. ¿Cuándo se promulgó la ley?

La ley se promulgó el 18 de junio de 2024 y entra en vigencia el 15 de septiembre de 2024. La ley estipula la estabilización permanente del alquiler en todo el condado de Prince George.

2. ¿Cómo se aplica esta ley?

La legislación le otorga autoridad al Departamento de Permisos, Inspecciones y Cumplimiento (DPIE, en inglés) para hacer cumplir la PRSA, lo que incluye la autoridad para imponer multas por infracciones, incluidas sanciones de \$1,000 por la primera infracción de la ley y hasta \$5,000 por cualquier infracción posterior.

3. Resido en un centro de vivienda para personas mayores con restricciones de edad. ¿Cuánto me puede aumentar el alquiler el arrendador?

A los arrendadores de centros de viviendas para personas mayores con restricciones de edad no se les permite aumentar el alquiler a un monto superior que el monto menor del Índice de Precios al Consumidor para todos los consumidores de zonas urbanas (IPC-U) del área de Washington-Arlington-Alexandria o el 4.5 por ciento (4.5%). El IPC-U de mayo de 2023 a mayo de 2024 es del 3.3%. Como tal, a partir del 17 de octubre de 2024 y hasta el 30 de junio de 2025, los arrendadores no deberían aumentar las tarifas del alquiler más del 3.3 por ciento (3.3%) para los residentes en centros de viviendas para personas mayores con restricciones de edad.

4. ¿Cuánto puede el arrendador aumentar el alquiler por año si no resido en un centro de viviendas para personas mayores con restricciones de edad?

Los arrendadores de todas las demás unidades reguladas pueden aumentar su alquiler anual en una cantidad igual al monto menor del Índice de Precios al Consumidor para todos los consumidores de zonas urbanas (IPC-U) del área de Washington-Arlington-Alexandria más el tres por ciento (3%) del alquiler base, o el seis por ciento (6%) del alquiler base. Por lo tanto, el límite de aumento de alquiler desde el 17 de octubre de 2024 hasta el 30 de junio de 2025 es del seis por ciento (6%) para todos los demás tipos de unidades cubiertas, excepto para aquellas personas que residen en centros de viviendas para personas mayores con restricciones de edad.

-
5. ¿Qué puedo hacer como inquilino si me cobran más que el límite de aumento de alquiler a partir del 17 de octubre de 2024?

Si cree que le cobraron de más, primero debería comunicarse con su arrendador para analizar el aumento de su alquiler. Si no se resuelve, comuníquese con el centro de atención PGC311 para informar su reclamo. Deberá proporcionar una copia de su contrato de alquiler y cualquier aviso de aumento de alquiler o prueba de un aumento de alquiler. Deberá enviar cualquier información adicional que le solicite el DPIE lo antes posible. Hasta que se resuelva o adjudique un reclamo de estabilización de alquiler, el inquilino debe seguir pagando el alquiler de acuerdo con el contrato de alquiler.

6. ¿Este límite de aumento de alquiler se aplica solamente a los inquilinos actuales?

No, el límite se aplica a los inquilinos que actualmente residen en sus unidades y que están renovando sus contratos de alquiler durante el período de vigencia, así como a los posibles inquilinos, siempre que la unidad sea elegible para la estabilización del alquiler. La ley se basa en las unidades y no en los inquilinos.

7. ¿Esta ley se aplica a los municipios?

La legislación se aplica en todo el condado, incluso en los municipios. Consulte con su municipio para determinar si tienen leyes específicas de estabilización de alquileres.

8. ¿Esta ley se aplica a los contratos de alquiler de mes a mes?

La PRSA se aplica a las unidades sujetas a un contrato de alquiler de mes a mes, incluidos los contratos que se convierten en contratos de mes a mes después de un plazo fijo.

9. Si el alquiler incluye servicios públicos, ¿se aplica el límite de aumento de alquiler?

Eso depende. La definición de “servicios públicos incluidos” debería definirse en su contrato de alquiler. Algunos contratos de alquiler pueden incluir el costo de los servicios públicos en el alquiler, lo que puede hacer que estén sujetos al límite de alquiler y otros contratos de alquiler pueden simplemente cobrar los servicios públicos y pagarlos directamente al proveedor como un costo de transferencia. Si los servicios públicos se pagan como un costo de transferencia, lo más probable es que no estén sujetos al límite. Será necesario revisar cada contrato de alquiler para determinar si se aplica el límite.

10. ¿Esto se aplica a mi caso si alquilo una habitación en mi hogar?

Depende de si la habitación cumple con la definición de unidad de vivienda de conformidad con la sección 13-138(a)(8) del Código del Condado. Si una habitación califica como unidad de vivienda, puede ser una “unidad de alquiler regulada” según la PRSA, a menos que se aplique una de las exenciones (Consultar el punto 16).

11. ¿Las unidades de vivienda asequibles con convenios registrados están exentas del límite de aumento de alquiler?

Una unidad sujeta a un acuerdo regulatorio (incluido un pacto registrado) con una agencia gubernamental o un acuerdo con una entidad de terceros que restringe la ocupación de la unidad a inquilinos con ingresos bajos y moderados está exenta de la PRSA.

12. ¿Los aumentos de alquiler en unidades de vivienda a precio de mercado ocupadas por inquilinos que poseen un cupón de vivienda están exentos del límite de aumento de alquiler?

Sí. Los alquileres de unidades a precio de mercado que están ocupadas por un inquilino con un cupón de vivienda están sujetos al acuerdo de asistencia de alquiler entre el propietario de la propiedad y el gobierno federal, una autoridad de vivienda pública o el estado de Maryland. Para estas unidades, los aumentos de alquiler se rigen por los acuerdos contractuales de asistencia de alquiler existentes.

13. ¿La ley actual se aplica a los ocupantes de unidades cooperativas?

La PRSA no se aplica a ninguna unidad dentro o parte de una cooperativa de construcción.

14. ¿La ley se aplica a quienes residen en condominios?

Siempre que la unidad sea propiedad de una o más personas domiciliadas en el condado, las unidades de condominio están exentas de la PRSA.

15. Vivo en un dormitorio escolar. ¿Estoy exento de la ley?

Sí, los residentes de dormitorios escolares están exentos de la PRSA.

16. ¿Cuál es la lista exhaustiva de tipos de residencias y edificios que están exentos de la ley?

A continuación, se enumeran los casos que están exentos de la PRSA:

- *Una unidad cuya construcción se completó el 1 de enero de 2000 o después de esa fecha*
- *Una unidad en un centro con licencia si el propósito principal del centro es el diagnóstico, la cura, la mitigación y el tratamiento de enfermedades*
- *Una unidad en un centro de propiedad de una organización 501(c)(3) exenta de impuestos del Servicio de Impuestos Internos (IRS, en inglés) o arrendada por ella si el propósito principal de la organización es brindar refugio temporal a clientes que cumplen con los requisitos*
- *Viviendas grupales ocupadas por sus propietarios*
- *Centros religiosos, que incluye iglesias, sinagogas, casas pastorales, rectorías, conventos y casas parroquiales*
- *Hoteles/moteles que solo brindan servicios a residentes transitorios*
- *Centros de vida asistida o residencias de ancianos con licencia*
- *Un inmueble originalmente diseñado y construido para contener solo dos unidades de vivienda, siempre que el propietario resida en una de las unidades como su residencia principal (domicilio)*
- *Unidades de vivienda adicionales*
- *Unidades sujetas a un acuerdo regulatorio con una agencia gubernamental o un acuerdo con una entidad de terceros que restringe la ocupación de la unidad a inquilinos con ingresos bajos y moderados*
- *Una unidad de alquiler que es de un arrendador que posee cinco (5) o menos unidades de alquiler dentro del condado si el arrendador es (1) una persona física o un fideicomiso en vida de una persona física, o (2) el fideicomiso o patrimonio de un difunto*
- *Una unidad de condominio de propiedad de una o más personas con domicilio en el condado*
- *Cualquier unidad dentro o parte de una cooperativa*

17. ¿Tengo que solicitar una exención?

La PRSA crea una categoría de “unidades de alquiler reguladas” que están sujetas al límite. Las unidades que están incluidas en una de las exenciones de la sección 13-147 no se consideran unidades de alquiler reguladas y, por lo tanto, no están sujetas al límite. Por este motivo, no es necesario solicitar una exención por separado.

18. ¿La exención de la PRSA tiene vencimiento?

Una unidad solo está exenta mientras sigan vigentes las condiciones que la colocan dentro de la exención. Si en algún momento las condiciones cesan o dejan de existir, esa unidad se convertiría en una “unidad de alquiler regulada” y estaría sujeta al límite. Por ejemplo, una unidad que forma parte de una cooperativa de construcción es una unidad de alquiler no regulada y no está sujeta al límite. Sin embargo, si la cooperativa se convierte en un tipo diferente de comunidad multifamiliar, esa unidad ya no estaría exenta y se convertiría en una “unidad de alquiler regulada.”

19. ¿Cómo se calcula la fecha de finalización del 1 de enero de 2000? ¿Se basa en el momento en que se emite el certificado de ocupación?

*Para los efectos de la PRSA, la “fecha de finalización” es la fecha en que se emitió el certificado de ocupación **inicial** de la propiedad. Esto se aplica incluso si las diferentes unidades de una comunidad se terminaron físicamente en momentos diferentes. La fecha de emisión del certificado de ocupación **inicial** seguiría siendo la que se tiene en cuenta.*

20. ¿Qué sucede si el arrendador no tiene una copia del título de ocupación? ¿El propietario necesita una copia de reemplazo para reclamar la exención?

Sí, el propietario o arrendador de un inmueble siempre debe tener una copia del título de ocupación de cada inmueble o residencia en su cartera. No se necesita ninguna acción afirmativa por parte del propietario o arrendador para reclamar el estado de exención, siempre que la unidad/inmueble cumpla con los requisitos de la ley.