



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.

El Condado creó un sitio web con recursos sobre la Ley de Protección y Estabilización de Alquiler Permanente (PRSA, en inglés) para propietarios, inquilinos y otras partes interesadas. Puede acceder al [sitio web de la Ley de Protección y Estabilización de Alquiler Permanente \(PRSA\)](https://www.princegeorgescountymd.gov/departments-offices/news-events/news/permanent-rent-stabilization-and-protection-act-prsa) en el siguiente enlace:

<https://www.princegeorgescountymd.gov/departments-offices/news-events/news/permanent-rent-stabilization-and-protection-act-prsa>

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. Tengo una pregunta sobre la ley. ¿Hay alguna manera de enviar mi pregunta al Condado para su revisión?

Sí, el Condado ha creado una dirección de correo electrónico a la que puede enviar su pregunta: PRSAinfo@co.pg.md.us. El Condado hace todo lo posible por responder a las preguntas enviadas por correo electrónico en un plazo de cinco (5) días hábiles.

-
4. Resido en un establecimiento de alojamiento para personas mayores con restricciones de edad. ¿Cuánto me puede aumentar el alquiler el propietario?

Los arrendadores de residencias para personas mayores con restricción de edad pueden aumentar el alquiler, como máximo, considerando el menor monto de los dos valores siguientes: el Índice de Precios al Consumidor para Todos los Consumidores Urbanos del Área de Washington-Arlington-Alexandria (IPC-U) o el 4.5 %. El IPC-U, vigente del 14 de octubre de 2024 al 30 de junio de 2025, exige que los arrendadores no puedan aumentar el alquiler más del 3.3 % para los residentes de estas residencias. El IPC-U, vigente del 1.º de julio de 2025 al 30 de junio de 2026, exige que los arrendadores no puedan aumentar el alquiler más del 2.7% para los residentes de estas residencias.

5. ¿Cuánto puede aumentar mi renta anual el propietario si no resido en una residencia para personas mayores con restricción de edad?

Los arrendadores de las demás unidades reguladas pueden aumentar su renta anual en una cantidad igual al menor de los siguientes valores: el Índice de Precios al Consumidor para Todos los Consumidores Urbanos del Área de Washington-Arlington-Alexandria (IPC-U) más el tres por ciento (3 %) de la renta base, o el seis por ciento (6 %) de la renta base. El IPC-U está vigente del 17 de octubre de 2024 al 30 de junio de 2025 y exige que los arrendadores no puedan aumentar las tarifas de renta más del seis por ciento (6 %) para las demás unidades reguladas, excepto para las que residen en residencias para personas mayores con restricción de edad. El CPI-U entra en vigencia durante el período del 1.º de julio de 2025 al 30 de junio de 2026, y requiere que los propietarios no puedan aumentar las tarifas de alquiler más del 5.7 por ciento (5.7 %) para todas las demás unidades reguladas, excepto aquellas que residen en instalaciones de vivienda para personas mayores con restricciones de edad.

6. ¿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.

7. ¿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.

8. ¿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.

9. ¿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.

10. 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.

11. ¿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).

12. ¿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. Por ejemplo, una vivienda sujeta a un convenio de asequibilidad bajo el programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos o el programa federal HOME está exenta de la PRSA.

13. ¿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.

14. ¿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.

15. ¿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.

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

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

17. ¿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*

18. ¿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.

19. ¿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.”

-
20. ¿Cómo se calcula la fecha de finalización del 1.º 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.

21. ¿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.

Nuevas preguntas frecuentes a partir de mayo de 2025

22. ¿Cómo y cuándo se adopta anualmente la Asignación para el Aumento de Alquileres de la PRSA?

En abril de 2025, el DPIE adoptó una política para establecer la Asignación anual para el Aumento de Alquileres. Esta política está disponible en el sitio web de la PRSA. En resumen, la PRSA exige al DPIE publicar una nueva Asignación para el Aumento de Alquileres antes del 1.º de mayo de cada año, la cual entrará en vigor del 1.º de julio al 30 de junio. El DPIE utiliza el Índice de Precios al Consumidor para Áreas Urbanas (IPC-U) para todos los consumidores urbanos del área de Washington-Arlington-Alexandria, publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales de EE. UU. (BLS). El DPIE utiliza la cifra del IPC-U de enero, que la BLS suele publicar a finales de febrero de cada año, para tener tiempo suficiente para cumplir con la fecha límite del 1.º de mayo.

23. ¿Cuándo se finalizará y entrará en vigor el Reglamento de la PRSA?

La PRSA exige que el reglamento se adopte y publique en su sitio web antes del 1.º de enero de 2026 y que entre en vigor a más tardar el 1.º de febrero de 2026. Para cumplir con estos plazos, el DPIE tiene previsto publicar un borrador informal del reglamento en el sitio web de la PRSA para consulta pública al menos 60 días antes del 1.º de enero de 2026.

Ciertas disposiciones de la PRSA entraron en vigor con la aprobación de la ley en octubre de 2024. En particular, las exenciones a la PRSA y las disposiciones sobre la Subvención para el Aumento del Alquiler entraron en vigor de inmediato. Otros aspectos de la PRSA, como la Rentabilidad Justa, los Recargos por Mejoras de Capital y la Banca de Alquileres, no entran en vigor hasta la entrada en vigor del reglamento.

24. ¿Cuándo entrarán en vigor las disposiciones de la Ley de Rentas Internas (PRSA) sobre la Renta Acumulada, los Recargos por Mejoras de Capital y la Rentabilidad Justa?

Estas disposiciones de la PRSA no entrarán en vigor hasta que su reglamento entre en vigor el 1.º de febrero de 2026.

25. Soy propietario y renové mi propiedad, que incluye unidades reguladas. ¿Tengo derecho a solicitar una exención de la Ley de Estabilización y Protección Permanente de Alquileres (PRSA) para las unidades renovadas?

Quizás. La Ley de Estabilización y Protección de Alquileres (PRSA) incluye una disposición que permite una exención para ciertas propiedades que completaron una renovación sustancial a partir del 1.º de enero de 2000. Esta disposición no entrará en vigor hasta que el Condado adopte las regulaciones el 1.º de febrero de 2026. El DPIE está redactando las regulaciones y las políticas y los procedimientos relacionados con la PRSA y solicitará comentarios y opiniones del público sobre esta disposición. Continúe consultando la página de la [Ley de Protección y Estabilización de Alquiler Permanente \(PRSA\)](#) para obtener actualizaciones o borradores de políticas y regulaciones.

26. Soy propietario de una vivienda unifamiliar y la alquilo a un inquilino. ¿Se aplica la Ley PRSA?

Quizás. Si usted es propietario de la propiedad a través de una LLC o una entidad corporativa, se aplica la PRSA. Sin embargo, no se aplica si usted es propietario de cinco (5) o menos unidades de alquiler y estas pertenecen a: 1) una persona física o un fideicomiso en vida de una persona física; o 2) el fideicomiso o patrimonio de un difunto.

27. Vivo en el condado de Prince George y soy propietario de 12 condominios residenciales independientes que alquilo. ¿Se aplica la Ley PRSA?

Quizás. Si vive en el condado de Prince George y es propietario de todas las unidades a su nombre (no a través de una entidad corporativa como una LLC), todas las unidades están exentas de la PRSA. Sin embargo, si no vive en el condado de Prince George, la PRSA se aplica independientemente de si es propietario de las unidades a su nombre o a través de una corporación. Además, incluso si vive en el condado de Prince George, si es propietario de las unidades a través de una entidad corporativa (como una LLC), se aplica la PRSA.

28. ¿Existen límites a las tarifas que un arrendador puede cobrar, además de los cargos de alquiler por las unidades reguladas bajo la PRSA?

Sí. El DPIE publicó un borrador de política en la página web de la [Ley de Protección y Estabilización de Alquiler Permanente \(PRSA\)](#), donde se pueden recibir comentarios del público sobre la limitación de las tarifas que se pueden cobrar por las unidades reguladas. El DPIE considerará todos los comentarios recibidos y adoptará una política sobre la limitación de las tarifas. Esta política entrará en vigor cuando el Condado adopte las regulaciones de la PRSA el 1.º de febrero de 2026.

29. ¿Puede mi arrendador aumentar el alquiler más de una vez en un período de 12 meses para una unidad regulada bajo la PRSA?

No. Solo se permite un aumento de alquiler por período de 12 meses para las unidades reguladas.

30. ¿Se aplica la PRSA si soy inquilino con un contrato de arrendamiento mensual?

Sí, si vive en una unidad regulada por la PRSA y tiene un contrato de arrendamiento mensual, se aplican los límites de la PRSA a los aumentos de alquiler.

31. ¿Existen requisitos u obligaciones de información que deba cumplir un arrendador para una propiedad que incluya unidades reguladas según la PRSA?

Sí. A partir de 2026, la PRSA exige la presentación de un informe antes del 30 de septiembre de cada año con información sobre las unidades reguladas, los alquileres y los avisos de aumento de alquiler correspondientes al período anterior, del 1.º de julio al 30 de junio. Por ejemplo, antes del 30 de septiembre de 2026, los arrendadores deberán presentar un informe al DPIE correspondiente al período del 1.º de julio al 30 de junio de 2026. El DPIE proporcionará más información sobre este requisito de presentación de informes antes del 1.º de febrero de 2026. No existe ningún requisito de presentación de informes durante el año calendario 2025.