



Estabilización de Alquileres

Descripción General

Descripción General

- **Proyecto de Ley 15-23, Relaciones entre Propietarios e Inquilinos – Estabilización de Alquileres**
 - Firmado como ley por el Ejecutivo del Condado el 23 de julio de 2023, y entró en vigencia el 23 de julio de 2024, a través de las Regulaciones Ejecutivas aprobadas.
- **Esta ley:**
 - Establece límites a los aumentos de alquiler y las tarifas permitidas.
 - Evita que las propiedades con problemas y en riesgo (aquellas con infracciones significativas del código) aumenten los alquileres.
 - Identifica circunstancias especiales en las que un arrendador puede exceder el aumento anual de alquiler permitido (por ejemplo, cuando están haciendo mejoras importantes en su propiedad).
 - Identifica las propiedades que están exentas de la estabilización de alquileres.
- **Elegibilidad para la Estabilización de Alquileres**
 - Salvo que estén exentos, todas las unidades de alquiler residenciales con licencia del Condado que tengan al menos 23 años de antigüedad tienen renta estabilizada según la Ley del Condado de Montgomery.
 - Una unidad cumple 23 años de antigüedad el **1 de enero** del año 23 posterior al "Año de Construcción" de la propiedad según el sitio web del Departamento de Tasaciones e Impuestos del Estado de Maryland (SDAT, por sus siglas en inglés).
 - Por ejemplo, si el registro del SDAT de un edificio indica 2002 como año de construcción, su renta se **estabilizó** el 1 de enero de 2025.

Aumento Anual Permitido

- El aumento anual permitido de alquiler es el Índice de Precios para Consumidores Urbanos (CPI-U, por sus siglas en inglés) más el 3% o un valor fijo del 6%, el que sea menor.
- Cada año, el DHCA publicará el monto permitido del aumento del canon o precio de alquiler y el CPI-U. El ajuste del precio permanecerá vigente durante 12 meses, que comienza el 1 de julio y termina el 30 de junio del año siguiente.
- **Desde el 1 de julio de 2025 hasta el 30 de junio de 2026, el CPI-U es del 2.7%, por lo cual el aumento máximo permitido del canon o precio de alquiler es del 5.7%.**

Aumentos del Precio de Alquiler y Restricciones Permitidos

- **Formalización por primera vez o renovación del contrato de arrendamiento**
 - No está permitido más de un aumento en un periodo de 12 meses.
 - Contrato de arrendamiento a varios años: el aumento anual permitido del canon de arrendamiento que aplica para el primer año corresponderá también al de los años siguientes.
 - Por ejemplo:
 - Su contrato de arrendamiento vigente finaliza el 15 de diciembre de 2024 (y el canon de alquiler es \$1200);
 - Su propietario envía un aviso de aumento de alquiler (6%, nuevo alquiler = \$1272) con la opción de una renovación de dos años (15 de diciembre de 2024 – 14 de diciembre de 2026);
 - Usted elige una renovación de contrato de arrendamiento por dos años. Por lo tanto, el aumento de alquiler en el primer año de su nuevo contrato de arrendamiento permanece igual durante la duración de su término de arrendamiento.
 - Su alquiler durante los próximos dos años será de \$1272. El propietario no está permitido aumentar el alquiler para el segundo año.
 - El propietario puede acumular cualquier permiso de aumento de alquiler no utilizado para futuros aumentos.
 - Monto acumulado: es el monto en dólares del aumento anual permitido de alquiler **que un propietario no utilizó para aumentar el alquiler de** una vivienda regulada.
 - Por ejemplo:
 - Su canon de arrendamiento actual es de \$1200;
 - El aumento permitido es del 6 %, es decir, \$72;
 - Su propietario decide aumentar el canon de arrendamiento por un 5% únicamente, lo que equivale a \$60;
 - Los \$12 restantes se “acumulan” y este puede usarlos en el futuro.

Aumentos del Precio de Alquiler y Restricciones Permitidos

- Cálculo del aumento del alquiler
 - El arrendador puede aumentar el alquiler añadiendo lo siguiente:
 - Monto básico del canon de arrendamiento (monto que se paga actualmente por la vivienda); más el
 - Aumento anual permitido del canon de arrendamiento; más
 - Cualquier monto acumulado (aumentos no utilizados de años anteriores); y
 - SIN EMBARGO, el aumento total no podrá exceder el 10 % del monto básico del canon de arrendamiento.
- Propiedades problemáticas o en situación de riesgo
 - El propietario no podrá aumentar el alquiler en ningún monto mientras la propiedad esté designada como en riesgo o con problemas.

Aumentos del Precio de Alquiler y Restricciones Permitidos

- **Viviendas desocupadas recientemente y previamente vacías**
 - **Viviendas desocupadas antes de la fecha de entrada en vigor de la regulación:**
 - El propietario puede establecer el monto básico del canon de arrendamiento cuando la vivienda vuelva a salir al mercado.
 - Por ejemplo:
 - Un arrendatario que pague \$1200 desocupa la vivienda el 1 de julio de 2024;
 - El propietario desea alquilar la unidad a un nuevo inquilino con un contrato de arrendamiento que comienza el 15 de agosto de 2024.
 - Dado que la vivienda se desocupó antes de la fecha de entrada en vigor de la reglamentación (23 de junio de 2024), el arrendador puede establecer el nuevo monto básico del canon de arrendamiento a su discreción;
 - Todos los aumentos posteriores deberán cumplir con las exigencias relativas a la reglamentación de estabilización del precio de alquiler o canon de arrendamiento.
 - **Si una unidad ha estado desocupada durante más de 12 meses o no tenía un contrato de arrendamiento vigente (por ejemplo, si la usaba el propietario o su familia), el propietario puede aumentar la renta a:**
 - El monto que tenía cuando se desocupara por primera vez, más cualquier aumento permitido por los años que la unidad estuvo vacía, o
 - hasta el monto acumulado.
 - Ejemplo:
 - La unidad estuvo desocupada durante más de 12 meses, no tenía contrato de arrendamiento/propietario o estaba ocupada por la familia.
 - El propietario puede aumentar la renta con la renta acumulada del último contrato de arrendamiento.
 - Un inquilino anterior pagó \$1200 y se mudó de su unidad el 1 de agosto de 2024.
 - La unidad estuvo vacante durante tres años y acumuló \$180 de los últimos tres aumentos de alquiler no utilizados.
 - El nuevo inquilino se muda en septiembre de 2027.
 - El arrendador puede aumentar la renta en \$180 ($\$1200 + \$180 = \1380).

Exenciones

- **Viviendas exentas del control de precios de alquiler que cumplan con alguna de las condiciones a continuación:**
 - que sea una vivienda de alquiler recién construida y que haya estado en el mercado por menos de 23 años;
 - que sea una vivienda cuyo propietario sea una persona natural o esté administrada por un fideicomiso o sea parte del patrimonio de una persona fallecida que posea dos o menos viviendas de alquiler en el condado de Montgomery;
 - que sea una vivienda sujeta a acuerdos regulatorios establecidos por alguna entidad gubernamental mediante los cuales se exija que los inquilinos sean personas que perciban ingresos bajos o moderados (como el programa de crédito impositivo a viviendas para personas de bajos ingresos [LIHTC, por sus siglas en inglés], viviendas restringidas a familias cuyos ingresos no superen la mediana del ingreso de la región [AMI, por sus siglas en inglés], programa de subsidio habitacional Housing Choice Voucher [HCVP, por sus siglas en inglés]);
 - que sea una vivienda a la que se le haya hecho una renovación considerable en los últimos 23 años (con la aprobación del DHCA);
 - que sea un establecimiento autorizado cuyo propósito principal sea diagnosticar, curar o tratar enfermedades;
 - que sea un establecimiento cuyos propietarios o arrendadores sean organizaciones sin fines de lucro, conforme al artículo 501, inciso c, numeral 3 del Código de Rentas Internas, en aquellos casos en los que el objetivo principal de estas sea brindar alojamiento temporal a usuarios que reúnan los requisitos para tal fin;
 - que sea una casa compartida o multifamiliar, donde vivan los propietarios;
 - que sea un establecimiento religioso (como una iglesia, casa parroquial o residencia del clérigo, mezquita, sinagoga, etc.);
 - que sea un establecimiento de hospedaje transitorio (como Airbnb);
 - que se una vivienda anexa (ADU, por sus siglas en inglés);
 - que sea una residencia estudiantil;
 - que sea una residencia geriátrica o un asilo de ancianos acreditado.

Aumentos del Canon de Alquiler de Viviendas Reguladas y Exentas

Viviendas reguladas

- Limitados al aumento del canon de arrendamiento permitido que haya sido publicado por el DHCA: CPI-U + el 3% o un valor fijo del 6%, el que sea menor
- El índice de precios para consumidores urbanos, según las estadísticas que abarcan el área metropolitana de Washington, mide cuánto han cambiado los precios que pagan los consumidores urbanos en el transcurso del tiempo.
- El canon de arrendamiento de una vivienda solo puede aumentarse una vez cada 12 meses, salvo aquel de los contratos de arrendamiento a varios años, que deberá permanecer fijo durante toda la vigencia del contrato.
 - Por ejemplo:
 - El canon de arrendamiento de una vivienda se aumentó el 1 de enero de 2025;
 - El inquilino se mudará cuando culmine su contrato de arrendamiento, el 2 de junio;
 - El arrendador no puede aumentarle el canon de arrendamiento al próximo inquilino que se mude a dicho inmueble;
 - Este deberá esperar al menos hasta el 1 de enero de 2026 para hacerlo.
- Los aumentos solo aplican a contratos de arrendamiento nuevos o al momento de renovarlos. No está permitido ningún tipo de aumento en la mitad del contrato.

Viviendas exentas

- Está permitido aumentar el canon de arrendamiento por cualquier monto, pero se recomienda que el arrendador se rija por la norma para el aumento voluntario del alquiler (VRG, por sus siglas en inglés).
- La VRG se basa en el componente de alquiler residencial del índice de precios al consumidor.
- Se le puede aumentar a un arrendatario el canon de alquiler solo una vez cada 12 meses, pero el arrendador puede aumentarlo al momento de celebrar un contrato de arrendamiento nuevo.
 - Por ejemplo:
 - El canon de arrendamiento de una vivienda se aumentó el 1 de enero de 2025;
 - El inquilino se mudará cuando culmine su contrato de arrendamiento, el 2 de junio;
 - El arrendador puede aumentarle el canon de arrendamiento a cualquier arrendatario nuevo que se mude al inmueble.
- Los aumentos solo aplican a contratos de arrendamiento nuevos o al momento de renovarlos. No está permitido ningún tipo de aumento en la mitad del contrato, a menos que se trate de un contrato de arrendamiento a varios años.

Requisitos Generales de Notificación de Aumento

- El aviso de un aumento de arrendamiento debe realizarse por escrito y entregarse al destinatario por correo postal de EE. UU. o en persona con un recibo firmado, al menos 90 días antes de la fecha en que el aumento entre en vigencia.
- El aviso de aumento para renovar el contrato debe ofrecer una opción de renovación por dos años y mostrar el monto de la renta para cada año. En unidades reguladas, el alquiler no puede subir el monto en el segundo año.
- El aviso de aumento de alquiler debe incluir el alquiler actual, el nuevo alquiler, el porcentaje del aumento, la fecha en que empezará el nuevo monto y una nota que informe al inquilino que puede pedir al DHCA que revise el aumento si lo considera excesivo.

Peticiones y Solicitudes de Propietarios

Un propietario puede obtener una exención o un aumento del alquiler por encima del límite permitido mediante una de las siguientes opciones:

- **Retorno Justo:** Los propietarios pueden solicitar un aumento de alquiler por encima del límite permitido si es necesario para obtener un retorno justo sobre su propiedad.
- **Mejoras de capital:** Los propietarios pueden pedir un recargo temporal del alquiler para recuperar el costo de renovaciones grandes, que no sean mantenimiento o reparaciones regulares.
- **Renovaciones sustanciales:** Si un propietario renueva un edificio y el costo es de al menos el 40% de su valor, puede solicitar la exención por renovación sustancial. Esta exención tiene una duración de 23 años.

Tarifas Reguladas

Tipo de tarifa	Tarifa máxima
Solicitud para alquilar una vivienda	\$25 o el costo real documentado de la verificación de crédito y otros costos de evaluación.
Mascota	Depósito reembolsable por mascota de hasta \$308.10*. Hasta \$25.67 por mascota al mes.*
Pérdida de llave	El costo real para el propietario, más \$25.
Dejar la llave dentro de la vivienda	\$25.67 por cada incidente*. Si se utiliza una tercera compañía, se cobrará el cargo real por el servicio. Ambas tarifas no son acumulables.
Almacenamiento seguro	No hay cargo por almacenamiento ubicado dentro, adjunto o asociado con una unidad.
Internet o televisión por cable	El coste real para el propietario se divide por el número de unidades de alquiler que optan por alquilarlas voluntariamente.
Uso del estacionamiento de vehículos / motocicletas	Un aumento del 2.7 % con respecto a la tarifa actual.* No se permite ninguna nueva tarifa de estacionamiento sin la aprobación del DHCA.
El uso del estacionamiento de bicicletas	No puede exceder la siguiente fracción de ninguna tarifa de estacionamiento de vehículos (Sección 29-35A): 1. un sexto, para un casillero para bicicletas seguro y completamente cerrado; o 2. un décimo de cualquier otro espacio de estacionamiento para bicicletas.

Exenciones y Puesta en Práctica de Las Tarifas

▪ Excepciones:

- Un arrendador puede cobrar alguna tarifa por concepto de servicios opcionales en los que cada arrendatario decida apuntarse. Dichas tarifas no están reguladas. Entre algunos ejemplos de las tarifas opcionales están:
 - membresía en el gimnasio
 - pase para la piscina
 - parque de perros o spa para mascotas
- Un servicio opcional no puede abarcar algún tipo de servicio que afecte a toda la comunidad.
- Un arrendador no puede cobrar una tarifa por algún servicio obligatorio para garantizar el acceso a la vivienda, su mantenimiento o el cumplimiento del contrato de alquiler.

▪ Puesta en práctica:

- No se podrán cobrar tarifas nuevas durante la vigencia del contrato de arrendamiento, salvo que sean por servicios opcionales que haya elegido el arrendatario.
- Estas pueden aumentarse únicamente una vez al año y es obligatorio notificarlo por escrito con 90 días de antelación.
- Los arrendadores de viviendas sujetas a la estabilización del canon de alquiler deben cumplir con los límites establecidos de los cargos permitidos antes del 21 de octubre de 2024, 90 días después de la entrada en vigencia de la ley y del reglamento, es decir, el 23 de julio de 2024.

Portal de Viviendas en Alquiler

- Les permite a los propietarios, inquilinos y al público en general acceder a información sobre el alquiler de viviendas, como la fase en la que se encuentra la estabilización del canon alquiler, propiedades problemáticas y en situación de riesgo y la escala de los cánones de alquiler y tarifas extras.
- Los propietarios deben registrar todas las rentas y tarifas asociadas con nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones de contratos en el momento de la firma. Este requisito se aplica tanto a las unidades con renta estabilizada como a las exentas.
- Fuentes de consulta para arrendatarios:
 - [Pagina portal de viviendas en alquiler](#)
 - [Portal público de viviendas en alquiler](#)

¡GRACIAS!

Para obtener más información, llame al centro de operadores del condado de Montgomery MC311 al 240-777-0311.

O visite nuestra pagina web al:

<https://www.montgomerycountymd.gov/dhca/Tenants/RentStabilization.html>

