



Estabilización de Alquileres

Descripción General

Descripción General

- **Proyecto de Ley 15-23 para las Relaciones entre propietarios e inquilinos – estabilización del precio de alquiler o canon de arrendamiento**
 - Promulgado por el Concejo del Condado para convertirlo en ley el 18 de julio de 2023, mediante la firma del Ejecutivo del Condado el 23 de julio de 2023.
 - La reglamentación emitida por el Ejecutivo del Condado se aprobó en el Concejo del Condado el 23 de julio de 2024.
- **Objetivo**
 - Establecer protecciones contra los aumentos del precio del alquiler o canon de arrendamiento por encima de un rango establecido de determinadas viviendas de alquiler.
 - Establecer el monto básico del canon de arrendamiento de determinadas viviendas de alquiler.
 - Proporcionar exenciones a algunas restricciones relacionadas con el aumento del precio de alquiler de determinadas viviendas.
 - Permitir determinados aumentos del precio de alquiler para el financiamiento de mejoras estructurales.
 - Permitir determinados aumentos del precio de alquiler de ciertas viviendas para lograr que haya un rendimiento justo.
 - Exigirles a los arrendadores que presenten informes anuales sobre el alquiler y otros datos de determinadas viviendas.

Aumentos del Precio de Alquiler y Restricciones Permitidos

- El aumento anual permitido del canon o precio de alquiler se calcula en base al índice de precios para consumidores urbanos (IPC-U), según las estadísticas que abarcan el área metropolitana de Washington, más un 3 o 6 % ($\text{IPC-U} + 3\% \leq 6\%$), el que sea menor.
- Cada año, el DHCA publicará el monto permitido del aumento del canon o precio de alquiler y el índice de precios para consumidores urbanos.
- A partir del 23 de julio de 2024 hasta el 30 de junio de 2025, el índice de precios para consumidores urbanos se fijó en un 3.3 %, por lo cual el aumento máximo permitido del canon o precio de alquiler es del 6 %.
- Todas las renovaciones de los contratos de arrendamiento de aquellas viviendas cuyo precio de alquiler esté estabilizado a partir del 23 de julio de 2024, deben modificarse o anularse para así cumplir con la ley de estabilización del canon de arrendamiento.
 - Si el arrendador modifica la notificación, este puede mantener la fecha de entrada en vigor original del aumento.
 - Si la anula, el arrendador deberá permitir que transcurra un periodo nuevo de 90 días para emitir otro aviso.

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 igual a 1200 dólares);
 - Su arrendador le envía una notificación sobre el aumento del canon de arrendamiento (por un 6 %, es decir, el canon de alquiler nuevo es igual a 1272 dólares) con la opción de renovar el contrato por dos años (del 15 de diciembre de 2024 al 1 de diciembre de 2026);
 - Usted elige la opción de renovar el contrato de arrendamiento por dos años, de modo que el aumento del canon de arrendamiento durante el primer año de su contrato nuevo aplica a todo el tiempo de vigencia de este;
 - Su canon de alquiler durante los próximos dos años será de 1272 dólares, el arrendador no puede aumentarlo durante el segundo año del contrato.
 - El arrendador puede acumular los montos correspondientes a los aumentos permitidos que haya decidido no utilizar y sumárselos a los aumentos que le haga al arrendatario en el futuro.
 - Monto acumulado: es el monto en dólares del aumento anual permitido del canon o precio de alquiler que decida utilizar o no el arrendador para aumentar el precio de alquiler de una vivienda regulada.
 - Por ejemplo:
 - Su canon de arrendamiento actual es de 1200 dólares;
 - El aumento del canon de arrendamiento permitido es del 6 %, es decir, 72 dólares;
 - Su arrendador decide aumentar el canon de arrendamiento por un 5 % únicamente, lo que equivale a 60 dólares;
 - Los 12 dólares restantes se “acumulan” y este puede usarlos en el futuro.

Aumentos del Precio de Alquiler y Restricciones Permitidos

- **Al renovar el contrato de arrendamiento, el arrendador no podrá aumentar el canon de alquiler de una vivienda regulada por más del:**
 - Monto básico del canon de arrendamiento (monto que se paga actualmente por la vivienda); más el
 - Aumento permitido del canon de arrendamiento (índice de precios para consumidores urbanos 3 o 6 % +); más
 - Cualquier monto acumulado de aumentos previos que no haya utilizado; y
 - El aumento total no podrá exceder el 10 % del monto básico del canon de arrendamiento.

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;
- 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, es decir, el índice de precios para consumidores urbanos + el 3 % ≤ 6 %.
- 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.

Aumentos del Precio de Alquiler y Restricciones Permitidos

- **Requisitos generales de las notificaciones sobre el aumento del canon de arrendamiento**
 - Toda notificación sobre el aumento del canon de arrendamiento debe realizarse por escrito y enviársele al destinatario por correo postal de los EE. UU. o entregarse en persona con acuse de recibo firmado, al menos 90 días antes de que el aumento entre en vigencia.
 - Este debe contener una propuesta de renovación del contrato de arrendamiento por 2 años.
 - Además, debe hacer mención del canon de arrendamiento vigente, el monto que se empezará a cobrar, el porcentaje de aumento y la fecha en la que este entrará en vigencia.
 - Para conseguir la lista completa de los requisitos con los que deben cumplir las notificaciones sobre el aumento del canon de arrendamiento, consulte el manual de la Oficina para Asuntos de Propietarios e Inquilinos (OLTA, por sus siglas en inglés).

Aumentos del Precio de Alquiler y Restricciones Permitidos

- **Viviendas desocupadas recientemente y previamente vacías**
 - Viviendas desocupadas después de la fecha de entrada en vigor de la regulación, es decir, el 23 de julio de 2024: el arrendador puede aumentar el canon de arrendamiento por un máximo del monto acumulado del aumento anual permitido o del monto básico del canon de arrendamiento en el momento en el que la vivienda se haya desocupado, más cualquier otro aumento permitido.
 - Por ejemplo:
 - Un arrendatario que pague 1200 dólares desocupa la vivienda el 1 de agosto de 2024;
 - El arrendador desea alquilarle la vivienda a otro arrendatario mediante un contrato de arrendamiento que empieza a correr a partir del 15 de agosto de 2024;
 - El aumento del canon de arrendamiento permitido durante el periodo del 23 de julio de 2024 al 30 de junio de 2025 es del 6 % (el 6 % de 1200 es 72 dólares);
 - El arrendador puede cobrar un canon de alquiler de hasta 1272 dólares en el contrato de arrendamiento nuevo.
 - Viviendas desocupadas antes de la fecha de entrada en vigor de la regulación, es decir, el 23 de julio de 2024: el arrendador puede establecer el monto básico del canon de arrendamiento cuando la vivienda vuelva a salir al mercado. Tras alquilarse la vivienda, el canon de arrendamiento estipulado en el contrato siguiente o la renovación de este debe estar acorde con la reglamentación.
 - Por ejemplo:
 - Un arrendatario que pague 1200 dólares desocupa la vivienda el 1 de julio de 2024;
 - El arrendador desea alquilarle la vivienda a otro arrendatario mediante un contrato de arrendamiento que empieza a correr a partir del 15 de agosto de 2024;
 - Dado que la vivienda se desocupó antes de la fecha de entrada en vigor de la reglamentación, 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.

Propiedades Problemáticas o en Situación de Riesgo

- Un arrendador no podrá aumentar el canon de arrendamiento por ningún monto mientras la propiedad esté dentro de la clasificación de inmuebles "problemáticos" o "en situación de riesgo".
- Si una propiedad está en la lista de propiedades problemáticas o en situación de riesgo a la fecha del 23 de julio de 2024, es decir, la fecha de aprobación y entrada en vigencia de la reglamentación de estabilización del precio de alquiler o canon de arrendamiento por parte del Concejo del Condado, el arrendador no puede aumentar del canon de alquiler.
- La lista nueva en la que se clasifican aquellas propiedades problemáticas y en situación de riesgo estará disponible el 1 de octubre de 2024.
- Si su propiedad entró dentro de la clasificación de viviendas problemáticas o en situación de riesgo entre el 23 de julio de 2024 y el 1 de octubre de 2024, no podrá aplicar ningún aumento del canon de alquiler al momento de renovar el contrato de arrendamiento de esta durante el periodo mencionado. Los términos del contrato nuevo permanecerán intactos durante dicho periodo, sin reflejar ningún aumento hasta que este expire.
- Si usted logra cumplir con las exigencias que se le hacen respecto a su propiedad para el 1 de octubre de 2024, puede aumentar el canon de alquiler al momento de renovar cualquier contrato de arrendamiento para los periodos siguientes a esa fecha, de acuerdo con la reglamentación de estabilización del precio de alquiler o canon de arrendamiento.

Propiedades Problemáticas o en Situación de Riesgo

- Si el arrendador de una propiedad problemática o en situación de riesgo cumple con las exigencias mencionadas a continuación, el director del departamento deberá colocarla dentro de la clasificación de viviendas que se ajustan a la norma.
 - Propiedades problemáticas:
 - Corregir toda transgresión a la norma y corroborar con el DHCA que todo haya quedado conforme;
 - Presentar un plan de medidas correctivas (según lo estipulado en el artículo 29, apartado 40, párrafo 01, subpárrafo 02, inciso (a) del Código de Regulaciones del Condado de Montgomery (COMCOR, por sus siglas en inglés) que cumpla con la aprobación del DHCA;
 - Presentar un registro de mantenimiento que abarque dos trimestres del año, según lo estipulado en el artículo 29, apartado 40, párrafo 01, subpárrafo 04, inciso (k), numeral (3) del COMCOR; y
 - Volver a inspeccionar la propiedad según lo estipulado en el artículo 29, apartado 40, párrafo 01 del COMCOR, cuyo resultado no caiga dentro de la clasificación de propiedades problemáticas.
 - Propiedades en situación de riesgo:
 - Corregir toda transgresión a la norma y corroborar con el DHCA que todo haya quedado conforme; y
 - Volver a inspeccionar la propiedad según lo estipulado en el artículo 29, apartado 40, párrafo 01 del COMCOR, cuyo resultado no caiga dentro de la clasificación de propiedades en situación de riesgo.
- Si el arrendador no puede cumplir con las exigencias que se le hacen para que su propiedad salga de la clasificación de viviendas problemáticas o en situación de riesgo, este puede hacer una solicitud de aumento del canon de arrendamiento con el fin de asegurar un rendimiento justo en la que demuestre su incapacidad económica para mantener a la vivienda habitable:
 - Aprobación de la solicitud de rendimiento justo: el arrendador puede aumentar el canon de arrendamiento de alguna vivienda regulada que sea de su propiedad por el monto aprobado en la solicitud mientras esta aún se encuentre dentro de la clasificación de viviendas problemáticas o en situación de riesgo.
 - Rechazo de la solicitud de rendimiento justo: el arrendador no puede aumentar el canon de arrendamiento de alguna vivienda regulada que sea de su propiedad mientras esta aún se encuentre dentro de la clasificación de viviendas problemáticas o en situación de riesgo.

Petición para Realizar Mejoras Estructurales

- Las mejoras estructurales son reformas permanentes para restaurar o mejorar una vivienda, lo cual no abarca el mantenimiento de esta y reparaciones de carácter ordinario.
- Un arrendador puede solicitarle al director del departamento que le autorice cobrar un recargo condicionado para cubrir los costos de mejoras estructurales que haya realizado.
 - Recargo: monto adicional que se suma de forma temporal al monto básico del canon de arrendamiento si el DHCA aprueba la petición para realizar mejoras estructurales. Este no forma parte del aumento anual o del monto básico del canon de arrendamiento y no varía con el transcurso de los años.
- Algunos ejemplos de mejoras estructurales son:
 - reemplazo de un techo o un ascensor;
 - instalación de ventanas nuevas;
 - instalación de electrodomésticos nuevos;
 - reparación de aparatos de calefacción y aire acondicionado (HVAC, por sus siglas en inglés) o sistemas de plomería, entre otros.

Proceso de Solicitud para Realizar Mejoras Estructurales

- **Consignación del expediente:** el arrendador debe consignar o presentar una petición junto con los recaudos correspondientes.
- **Notificación al arrendatario sobre la consignación del expediente de mejoras estructurales:** el arrendador debe enviarles una notificación a los arrendatarios afectados en un plazo de 5 días posteriores a la consignación de cualquier petición para realizar mejoras estructurales.
- **Procesamiento de la petición:** en un plazo de 30 días posteriores a la recepción de la solicitud, el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios (DHCA, por sus siglas en inglés) le notificará al arrendador si la petición está completa o no. En caso de que esté incompleta, el arrendador tiene 10 días para proporcionar los datos faltantes o esta se rechazará.
- **Decisiones preliminares:** en un plazo de 60 días tras recibir la petición completa, el DHCA tomará una decisión preliminar en torno a su aprobación o rechazo.
- **Cambios relevantes:** cualquier cambio de gran importancia precisará de la consignación de la documentación complementaria correspondiente y, en un plazo de 30 días posteriores a su recepción, el DHCA aprobará o rechazará la documentación complementaria, al igual que cualquier análisis relacionado con el recargo sugerido.
- **Ajuste final:** tras culminar las mejoras estructurales, el arrendador debe consignar un expediente de ajuste final que contenga los costos reales, documentos de respaldo y un cálculo rectificado del recargo, que aprobará o rechazará el DHCA en un plazo de 30 días posteriores a la recepción del expediente.
- **Notificación al arrendatario sobre la decisión:** el arrendador debe notificarles a los arrendatarios afectados en un plazo de 5 días posteriores tras recibir la decisión.

Petición por Mejoras de Capital

- **Mejoras estructurales previas a la petición:**

- Un arrendador no puede recuperar el costo de mejoras estructurales realizadas antes de que le hayan aprobado alguna petición para realizarlas, a menos que la mejora fuese necesaria para preservar la salud y la seguridad de los arrendatarios. El arrendador debe consignar la petición a más tardar 30 días posteriores a la culminación de la obra.

- **Una petición para realizar mejoras estructurales debe dar constancia de:**

- que las mejoras constituyen mejoras estructurales;
- que al realizarlas, se tiene previsto cumplir con las leyes federales, estatales o municipales;
- que estas no incluyen costos de reparaciones o trabajos de mantenimiento ordinarios;
- que estas procurarán resguardar o mejorar la salud, seguridad y protección de los arrendatarios o la habitabilidad de la vivienda;
- que estas han de reducir los costos del consumo de energía y ese ahorro se le pudiera retribuir al arrendatario, permitirán alcanzar ahorros netos en el consumo de energía o están destinadas a cumplir con la ley vigente y concerniente;
- que estas pudiesen deducirse de los impuestos, según el Código Federal de Rentas Internas;
- los costos incurridos, entre los cuales están los intereses y cargos por servicios prestados;
- los montos en dólares, porcentajes y plazos;
- el cronograma con las etapas del proyecto, si corresponde.

Cálculos de las Mejoras Estructurales

- **La petición debe contener los cálculos de:**
 - el costo total estimado de la mejora estructural a realizarse;
 - el recargo a cada vivienda y el porcentaje del aumento sobre el monto básico del canon de arrendamiento; y
 - el tiempo estimado durante el cual se aplicará el recargo
- **Costo total de la mejora estructural:**
 - Será equivalente a la suma de los costos incurridos,
 - más cualquier interés devengado por algún préstamo,
 - más cualquier cargos por servicios, conforme a lo estipulado en la legislación del condado de Montgomery.

Costos de las Mejoras Estructurales

■ Información de los costos:

- El total entre intereses y cargos por servicios no puede exceder el monto del préstamo utilizado para realizar las mejoras estructurales.
- Los costos de la mejora deberán ir acompañados de documentos justificativos. Los costos totales pueden reducirse mediante subvenciones, subsidios y créditos para la realización de las mejoras.
- El interés de un préstamo se basa en la tasa fija o variable establecida o en la tasa preferencial promedio en Estados Unidos que aparezca durante 52 semanas en el diario de Wall Street si no existe alguna otra documentación de referencia.
- En el caso de aquellos préstamos con tasas de interés variables, el interés debe reflejar la tasa real durante el plazo del préstamo y los cambios deben documentarse en un certificado de continuidad.
- Los cobros de servicio engloban varias tarifas asociadas al préstamo, respaldadas por documentos de este u otro justificativo fiable.
- El tiempo durante el cual se aplicará un recargo al canon de arrendamiento por mejoras estructurales realizadas se calcula en base al costo de la mejora dividido por los recargos mensuales permitidos, redondeado por encima del mes más cercano. El recargo del último mes no puede exceder el restante de este cálculo.
- Una petición para realizar mejoras estructurales debe contener documentos en los que consten el costo total y debe ponerse constantemente al día hasta que culminen las obras.
- La petición debe pormenorizar cada vivienda de alquiler afectada, detallar los alquileres que estén corriendo en ese momento, la propuesta de los recargos y los aumentos porcentuales.
- Se debe ejecutar un recargo autorizado dentro de un periodo de 12 meses, pero no antes del año tras haberse aplicado cualquier aumento del canon de arrendamiento, a menos que la vivienda no cumpla con las condiciones de habitabilidad después de hacerse la mejora.
- Un arrendador puede solicitar una extensión del recargo 90 días antes de su vencimiento, la cual debe documentar en un certificado de continuidad.

Certificado de Continuidad de las Mejoras Estructurales

- **Certificado de continuidad:**

- Debe indicar el costo total aprobado de las mejoras estructurales, como algún cambio de la tasa de interés.
- Debe pormenorizar el monto real recibido del recargo aplicado, como el cobro estimado de este antes de su vencimiento, y dar una explicación ante cualquier discrepancia.
- Deben contener un cálculo de los meses adicionales necesarios, bajo las condiciones actuales, para recuperar de manera íntegra los costos de la mejora estructural realizada al extender el tiempo durante el cual se aplicará el recargo.
- Debe contemplar una notificación para los arrendatarios afectados que ha de enviarse por correo postal de entrega inmediata y correo electrónico en un plazo de 5 días posteriores a la tramitación de este.

- **Análisis y decisión:**

- El DHCA analiza el certificado de continuidad y le notifica al arrendador si se aprobó o no.
- De aprobarse, el arrendador deberá notificárselo inmediatamente a los arrendatarios afectados.
- Si no se toma una decisión antes de que se venza el plazo durante el cual se aplicó el recargo, el arrendador puede extenderlo por los meses indicados en el certificado de continuidad.
- De rechazarse, el arrendador deberá reembolsarles a los arrendatarios el recargo que se haya aplicado de más y suspender los cobros posteriores.

- **Otros puntos:**

- Un recargo que se haya aprobado solo puede extenderse una vez mediante un certificado de continuidad.
- En caso de que alguna petición para realizar mejoras estructurales se rechace, los administradores o dueños del inmueble deben esperar seis meses para poder consignar otra petición.

Resumen en Torno al Rendimiento Justo

- **¿Qué es el rendimiento justo?**

- Los arrendadores tienen derecho a obtener un rendimiento justo de la(s) propiedad(es) que tengan alquilada(s). Si no se mantiene constante el ingreso operativo neto debido a una gran cantidad de gastos operativos, estos podrán solicitar un aumento del canon de arrendamiento por encima del aumento anual permitido.

- **El rendimiento justo se calcula por medio de la fórmula de ingresos brutos menos los gastos operativos permitidos del año en curso**

- Ingresos brutos:
 - son aquellos ingresos anuales previstos que se percibirán por medio del alquiler y aranceles que el arrendador tiene permitido cobrar por una vivienda de su propiedad al momento de hacer la solicitud de rendimiento justo.
- Gastos operativos permitidos:
 - entre ellos se encuentran los servicios públicos que paga el arrendador, gastos y honorarios administrativos, nómina, costos de insumos de mantenimiento y mano de obra, impuestos sobre bienes inmuebles, permisos y aranceles gubernamentales y costos de seguro.
- Año en curso:
 - se refiere al año calendario (del 1 de enero al 31 de diciembre) o al año fiscal (del 1 de julio al 30 de junio) inmediatamente anterior a la fecha en la que se consigne la solicitud de rendimiento justo.

Fórmula para Calcular el Rendimiento Justo

- **Para calcular el ingreso bruto del año en curso, el ingreso operativo neto del año base debe ajustarse según el aumento anual permitido del canon o precio de arrendamiento desde el año base.**
 - Año base: se refiere al año inmediatamente anterior al año en que la vivienda pasó a ser una vivienda regulada.
 - Ingresos operativos netos: se refiere a los ingresos brutos de la vivienda de alquiler menos los gastos operativos del periodo correspondiente.
- **Toda solicitud de rendimiento justo debe enunciar el aumento del canon de arrendamiento que se está solicitando en función de que:**
 - Los gastos operativos reales puedan compensarse mediante un aumento justo del canon de arrendamiento; o
 - Los rendimientos de las inversiones equivalgan a una prima de riesgo inmobiliaria del 3 % más el rendimiento anual del bono del Hacienda de los EE. UU. a 10 años, cuya base del costo bruto sea el valor del avalúo de la propiedad a partir del 1 de julio de 2023, con incrementos anuales conforme al índice de precios para consumidores urbanos.

Aumentos y Proceso de Solicitud de Rendimiento Justo

- **Aumentos del canon de arrendamiento con el fin de asegurar un rendimiento justo:**
 - Los aumentos del canon de arrendamiento se determinan conforme a un porcentaje del canon de alquiler del año en curso y cada vivienda está sujeta al mismo aumento porcentual.
 - Se puede evaluar un aumento del 15 % o menos en un periodo de 12 meses a partir de la fecha de emisión o al momento de la renovación del contrato de arrendamiento, lo que ocurra de último.
 - Si se solicita un aumento superior al 15 %, el arrendador deberá distribuirlo en años consecutivos.
 - Si la vivienda está vacía, el arrendador puede aplicar el aumento del canon de arrendamiento de más del 15 % en un año o al desocuparse la vivienda, siempre y cuando esta se haya desocupado porque el arrendatario rescindió de forma voluntaria el contrato de alquiler o el arrendador lo haya rescindido por una causa justa.
- **Requisitos de la solicitud:**
 - Todas las viviendas deben estar debidamente registradas y autorizadas por el DHCA.
 - Todos los aumentos acumulados del precio del alquiler deben haberse aplicado a las viviendas reguladas antes de consignar una solicitud de rendimiento justo.
 - La solicitud debe contener todos los recaudos necesarios para poder pasar a la fase de análisis, como la documentación relativa a los gastos operativos y de mantenimiento tanto del año base como del año en curso
 - El solicitante debe consignar toda la documentación necesaria para demostrar que se justifica el aumento del canon de arrendamiento para poder obtener un rendimiento justo.

Proceso de Solicitud de Rendimiento Justo

▪ Proceso de solicitud:

- Los arrendadores deben notificarles a los arrendatarios en un plazo de 5 días posteriores a la consignación de la solicitud.
- En un plazo de 30 días posteriores a la recepción de la solicitud, el DHCA le notificará al arrendador si la solicitud está completa o no. En caso de que esté incompleta, el arrendador tiene 10 días para proporcionar los datos faltantes o se rechazará la solicitud.
- Las solicitudes se someterán a revisión y se emitirá una decisión en un periodo de 60 días posteriores a la recepción de estas.
- El arrendador debe notificarles a los arrendatarios sobre la decisión en un periodo de 10 días hábiles.
- Cualquier aumento del canon de arrendamiento concedido deberá aparecer de manera clara y explícita en el contrato de arrendamiento que se esté formalizando por primera vez o renovando.

▪ Periodo de validez del aumento del canon de arrendamiento con el fin de asegurar un rendimiento justo:

- El aumento del canon de arrendamiento con el fin de asegurar un rendimiento justo que se haya aprobado permanecerá en vigencia durante 12 meses. Durante esos 12 meses, no está permitido aplicar el aumento anual al canon de arrendamiento, pero el arrendador puede cobrar al mismo tiempo cualquier recargo por alguna mejora estructural realizada.
- Los dueños de aquellas viviendas a las que se les haya aprobado una solicitud de rendimiento justo no pueden volver a consignar otra hasta que hayan transcurrido por lo menos 24 meses después de la aprobación de la última solicitud. Los dueños de aquellas viviendas a las cuales se les haya negado una solicitud no pueden volver a consignar otra hasta que hayan transcurrido por lo menos 12 meses después del rechazo de la última solicitud.

Resumen de Renovaciones Considerables

- **¿Qué es una renovación considerable?**

- Un arrendador puede solicitar una exención de la reglamentación de estabilización del canon de arrendamiento para aquellos bienes inmuebles que hayan estado en el mercado por menos de 23 años de un edificio ya construido si este realiza renovaciones considerables y permanentes que realcen el valor del edificio y cuesten al menos un 40 % del valor de este.

- **Determinación de si una renovación considerable tiene como propósito aumentar el valor de la vivienda de alquiler:**

- El Director evalúa si una renovación considerable que se haya propuesto aumentará el valor del inmueble de alquiler al tomar en cuenta lo siguiente:
 - las condiciones actuales de la vivienda de alquiler;
 - si dichas condiciones afectan la salud, seguridad o resguardo de los arrendatarios;
 - si el mantenimiento o las reparaciones podrían solucionar problemas existentes;
 - si las renovaciones que se hayan propuesto son opcionales o cambios netamente estéticos.

- **Puesta en práctica de una exención por la realización de renovaciones considerables:**

- La exención por la realización de renovaciones considerables comienza cuando el DHCA apruebe el expediente de ajuste final de renovaciones considerables.
- Si se determina que el arrendador infringió los capítulos 8, 26 o 29 del Código, la exención comienza después de que el Departamento confirme que la infracción fue subsanada.
- Una vez aprobada la exención por la realización de renovaciones considerables, ésta deberá ponerse en práctica en un periodo de 12 meses siguientes a la aprobación. Sin embargo, si la vivienda de alquiler está ocupada por arrendatarios que ya lleven tiempo viviendo allí, el arrendador deben esperar hasta que finalice el contrato de arrendamiento vigente antes de poner en práctica la mencionada exención.

Proceso de Solicitud de Renovaciones Considerables

- **Recaudos de la solicitud:**
 - Planos y especificaciones detalladas en los que aparezca el costo total de las renovaciones;
 - Copias de todas las solicitudes, de haberlas, que se hayan consignado para tramitar los permisos de construcción necesarios para las renovaciones propuestas o copias de todos los permisos necesarios que se hayan emitido;
 - Documentación del valor del inmueble de viviendas de alquiler; y
 - La lista de aquellas viviendas de alquiler que se renovarán y el canon de alquiler estipulado actualmente.
- **Notificación a los arrendatarios sobre la consignación del expediente de renovaciones:**
 - el arrendador debe enviarles una notificación a todos los arrendatarios por correo postal de entrega inmediata y correo electrónico en un plazo de 5 días posteriores a la consignación de la solicitud.
- **Procesamiento de la petición:**
 - en un plazo de 30 días posteriores a la recepción de la solicitud, el DHCA le notificará al arrendador si la petición está completa o no. En caso de que esté incompleta, el arrendador tiene 10 días para proporcionar los datos faltantes o esta se rechazará.
- **Decisiones preliminares:**
 - en un plazo de 30 días tras recibir la petición completa, el DHCA tomará una decisión preliminar en torno a su aprobación o rechazo. Al recibir la aprobación preliminar, el arrendador debe notificárselo a los arrendatarios afectados en un plazo de 10 días hábiles.
- **Cambios relevantes:**
 - cualquier cambio de gran importancia precisará de la consignación de la documentación complementaria de solicitud de renovación considerable correspondiente y, en un plazo de 30 días posteriores a su recepción, el DHCA la aprobará o rechazará.
- **Ajuste final:**
 - tras culminar las renovaciones considerables, el arrendador debe consignar un expediente de ajuste final que contenga todo lo relativo a las renovaciones considerables realizadas. En un plazo de 30 días posteriores a su recepción, el DHCA debe notificarle al arrendador sobre la decisión tomada en la que se confirma la aprobación definitiva de la solicitud de renovación considerable y la fecha de entrada en vigor.

Costo de las Renovaciones Considerables

- **Costo total de las renovaciones:**
 - será equivalente a la suma de los costos en los que se incurrirán,
 - más cualquier interés devengado por algún préstamo tomado,
 - más cualquier cargo por servicios en relación con el préstamo que haya tomado el arrendador para hacer la mejora o renovación.
- **Límites de los intereses y cargos por servicios:**
 - los cálculos pueden abarcar únicamente la porción del préstamo que esté directamente relacionada con los costos de la renovación.
- **Determinación de los costos incurridos:**
 - los costos deben determinarse conforme a las facturas, recibos, ofertas de licitación, cotizaciones, órdenes de trabajo u otro tipo de documento justificativo.
- **Cálculo del interés de un préstamo:**
 - se refiere a la compensación total que le paga el arrendador al prestamista durante el periodo de amortización del préstamo, documentada en un convenio de préstamo o en la tasa preferencial promedio, de no haber ningún contrato disponible.
- **Cálculo del interés de un préstamo con tasa de interés variable:**
 - se refiere al cálculo del interés total adeudado, el cual debe basarse en la tasa inicial del préstamo.
- **Cálculo de los cargos por servicios de un préstamo:**
 - debe cubrir varios costos como puntos porcentuales, aranceles de formalización y procesamiento del préstamo, aranceles del administrador fiduciario, gastos de apertura de la cuenta de depósito de garantía, comisiones de cierre del préstamo, costos del seguro del título de propiedad, costos de inspección o peritaje, honorarios legales tanto del prestamista como del prestatario, costos de avalúo, costos de inspección ambiental y del prestamista y cualquier otro cargo especificado por el prestamista. Estos gastos deben estar respaldados por un convenio de préstamo u otro tipo de documento justificativo.

Tarifas Reguladas

- **Tarifa de solicitud para alquilar una vivienda:**
 - esta no excederá lo que le cueste al arrendatario comprobar la solvencia crediticia del solicitante y otros gastos relativos a la solicitud.
- **Tarifa por la convivencia de una mascota:**
 - esta consistirá en un depósito reembolsable de hasta 300 dólares y una tarifa mensual de 25 dólares por mascota. El depósito por mascota debe devolverse en su totalidad a los 45 días posteriores del fin del contrato de arrendamiento, a menos que la mascota haya ocasionado algún tipo de daño en el inmueble. El DHCA aumentará el depósito máximo permitido y la tarifa mensual por mascota anualmente según el índice de precios para consumidores urbanos.
- **Tarifa por pérdida de llave:**
 - esta no podrá exceder el costo real del duplicado de la llave más 25 dólares.
- **Tarifa por dejar la llave dentro de la vivienda:**
 - esta no podrá exceder los 25 dólares. El DHCA aumentará la tarifa máxima permitida anualmente según el índice de precios para consumidores urbanos.
- **Depósito con candado (al cual tienen acceso únicamente los arrendatarios):**
 - no está permitido hacer ningún recargo por el uso de algún depósito o maletero ubicado dentro, al lado o asociado a una vivienda.
- **Internet o televisión por cable:**
 - si un arrendatario opta por contratar estos servicios, la tarifa que se le cobre no debe exceder lo que le cueste al arrendatario prestárselos, dividido por la cantidad de viviendas de alquiler que haya en el inmueble.
- **Tarifa por el uso del estacionamiento de vehículos / motocicletas:**
 - de haber una tarifa por el uso del estacionamiento, el arrendador no puede aumentarla por encima del índice de precios para consumidores urbanos y no más de una vez por año. Si un arrendador no ha cobrado nunca por el uso del estacionamiento y tiene previsto poner esto en práctica debe consignar primero una solicitud ante el DHCA para hacerlo. La tarifa nueva por el uso del estacionamiento no puede exceder el 10 % del monto básico del canon de arrendamiento más bajo de cualquier vivienda regulada dentro del inmueble.
- **Tarifa por el uso del estacionamiento de bicicletas:**
 - un arrendador puede cobrar por el uso del estacionamiento de bicicletas, según las disposiciones establecidas en el artículo 29-35A del Código del Condado. No obstante, este no puede cobrar una tarifa por bicicletas si ya cobra una tarifa por el uso del estacionamiento de vehículos.

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, entre otros.
- 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 arrendadores, arrendatarios 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.
- Todos los arrendadores deben asentar todo canon de alquiler y tarifas asociadas con los contratos de arrendamiento nuevos y las renovaciones de contratos existentes al momento de suscribirlos. Este requisito concierne tanto a las viviendas cuyo canon de alquiler esté regulado como a aquellas que estén exentas.
- Fuentes de consulta para arrendadores:
 - [Proceso de tramitación de licencias o permisos municipales](#)
 - [Inicio de sesión en el portal de alquiler para arrendatarios](#)
 - [Guía del usuario sobre el portal de viviendas en alquiler](#)
 - [Biblioteca de capacitación del portal](#)
 - Portal educativo virtual (por confirmarse)

¡GRACIAS!

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