



LEY DE ESTABILIZACIÓN Y PROTECCIÓN PERMANENTE DE ALQUILERES DE 2024

**Consejo del Condado de Prince George, Maryland
Proyecto de Ley 055-2024**

PROYECTO DE POLÍTICA DE LÍMITES EN LAS TARIFAS DE ALQUILER DE VIVIENDA

Sección I — Introducción

Las siguientes son las políticas adoptadas por el Departamento de Permisos, Inspecciones y Cumplimiento (DPIE) para implementar el Reglamento 13.147.01 — Límites de Tarifas de Vivienda de Alquiler de la Ley de Estabilización y Protección Permanente de Alquileres de 2024 (la "PRSA").

La PRSA fue promulgada por el Proyecto de Ley 055-2024 del Consejo del Condado y está incorporada en las Secciones 13-138, 13-144, 13-145, 13-146, y 13-147 del Código del Condado de Prince George. El reglamento de la PRSA entró en vigor el 1 de febrero de 2026.

Sección II — Descripción general

Esta política se aplica a las unidades de alquiler sujetas a la PRSA (denominadas "unidades de alquiler reguladas" en el Código y Reglamentos).

De conformidad con la PRSA, los arrendadores tienen limitaciones para cobrar tarifas por servicios y comodidades en las unidades de alquiler reguladas. El objetivo de esta política es garantizar que los arrendadores solo cobren tarifas razonables por servicios y comodidades, y que no cobren tarifas excesivas que representen una carga para los inquilinos.

A continuación, se detallan las tres (3) categorías de limitaciones de tarifas para unidades de alquiler reguladas:

1. Limitaciones de tarifas para todas las unidades de alquiler — Ley estatal
2. Limitaciones de tarifas para todas las unidades de alquiler según el Código del Condado de Prince George
3. Limitaciones de tarifas para unidades de alquiler reguladas según la PRSA

Effective Date: _____

Las limitaciones de tarifas detalladas a continuación, exigidas por la ley estatal o el Código del Condado (n.º 1 y n.º 2, arriba), están sujetas a cambios por parte del Estado y del Condado. Las limitaciones de tarifas derivadas de la ley estatal o el Código del Condado se aplican independientemente de si esta política se ha actualizado.

Las limitaciones de tarifas detalladas a continuación, exigidas por esta política (n.º 3, arriba), se aplican únicamente a las unidades de alquiler reguladas por la PRSA. Estas limitaciones de tarifas pueden actualizarse ocasionalmente.

Esta política entrará en vigor simultáneamente con la promulgación del Reglamento de la PRSA el 1 de febrero de 2026. Todo contrato de arrendamiento residencial de una unidad regulada por la PRSA está sujeto a las limitaciones de tarifas detalladas en esta política.

Sección III — Limitaciones y Exenciones de Tarifas de conformidad con el Código Anotado de Maryland

Tarifa de Solicitud — De acuerdo con la Sección 8-213 del Artículo de Bienes Raíces del Código Anotado de Maryland, el arrendador de una unidad de alquiler regulado no debe retener ni cobrar una tarifa superior al costo real de la verificación de crédito y otros gastos derivados de la solicitud de alquiler de la unidad.

Sección IV — Limitaciones y Exenciones de Cargos de conformidad con el Código del Condado de Prince George

Cargo por Pago Atrasado — El arrendador de una vivienda de alquiler regulado debe cumplir con la Sección 13-158 del Código del Condado, que establece lo siguiente:

“El arrendador tendrá derecho a cobrar un recargo por mora de no más del uno por ciento (1%) del pago total de la renta mensual por día, por cada día de retraso del inquilino, a partir del sexto (6.º) día del período de vencimiento de la renta, sin exceder un total del cinco por ciento (5%) del pago total de la renta mensual. Sin embargo, si el inquilino recibe asistencia pública de conformidad con las Secciones 48, 65A, 65B y 65C del Artículo 88A del Código Anotado de Maryland, y el Departamento de Servicios Humanos del Estado no le ha enviado el cheque de asistencia pública por correo en o antes de la fecha de vencimiento de la renta, el arrendador tendrá derecho a cobrar el recargo por mora a partir del sexto (6.º) día posterior al día en que se envió el cheque de asistencia pública. Será responsabilidad de cada inquilino que reciba asistencia pública informar al arrendador, por escrito, que el cheque de asistencia pública se envió después de la fecha de vencimiento de la renta y proporcionar evidencia razonable y satisfactoria para demostrarlo. De hecho. En el caso de contratos de arrendamiento con pago de renta en

Effective Date: _____

cuotas semanales, se podrá aplicar una multa de tres dólares (\$3.00) por demora en el pago de la renta. Sin embargo, las multas por demora en el pago de rentas pagadas en un contrato de arrendamiento con cuotas semanales no superarán, en total, los doce dólares (\$12.00) mensuales. Se dispone además que, en ningún caso, el arrendador deberá exigir el pago de ninguna tarifa u otros cargos, excepto la renta, las tasas de presentación judicial y las costas judiciales, como condición precedente para permitir que el inquilino ejerza su derecho a redimir la unidad de vivienda arrendada según lo dispuesto por el Artículo de Bienes Raíces del Código Anotado de Maryland; siempre que lo anterior no se aplique a ningún inquilino contra el cual se hayan dictado tres (3) sentencias de posesión por renta vencida e impaga en los doce (12) meses anteriores al inicio de la acción a la que de otro modo se aplicaría lo anterior. El arrendador tendrá derecho a recuperar únicamente los costos y/o tasas de presentación realmente incurridos. Si se solicita por escrito, el arrendador deberá proporcionar al inquilino una declaración escrita de los cargos realmente incurridos, que incluya el número de caso del Tribunal de Distrito (Arrendador–Inquilino) y una copia del formulario de queja. Toda solicitud de este tipo por parte del inquilino deberá presentarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la imposición de los costos y no podrá cubrir ninguna otra solicitud de costos de presentación que exceda los ciento ochenta (180) días. Nada de lo dispuesto en esta Sección se interpretará como una alteración de los recursos del arrendador para obtener la indemnización por daños y perjuicios que le adeude un inquilino por incumplimiento del contrato de arrendamiento o de las disposiciones legales.”

Tarifa de Informe Crediticio — El arrendador de una unidad de alquiler regulado debe cumplir con la Sección 13-168(g) del Código del Condado, que establece lo siguiente:

“Si un inquilino opta por que sus pagos de alquiler se reporten a una agencia de informes crediticios según la sección (b), el arrendador podrá exigirle que pague una tarifa a un servicio externo, o al arrendador, o de otra manera que no exceda el menor de los dos: el costo real para el arrendador de la prestación del servicio o diez dólares (\$10) al mes”.

Sección V — Limitaciones y Subsidios de Tarifas de conformidad con la PRSA

Tarifa por Mascota — El arrendador de una unidad de alquiler regulada puede cobrar una tarifa máxima de \$25 al mes por mascota, y el depósito por mascota no puede exceder los \$300. El depósito por mascota debe devolverse en su totalidad dentro de los 45 días posteriores a la terminación del arrendamiento, a menos que el arrendador incurra en gastos como resultado de daños relacionados con la presencia de la(s) mascota(s). Si se retiene alguna parte del depósito por mascota, el arrendador debe presentar por correo de primera clase dirigido a la última dirección conocida del inquilino, dentro de los 45 días posteriores a la terminación del

Effective Date: _____

arrendamiento, una lista escrita de los daños reclamados en virtud de esta sección, con una declaración detallada y un comprobante de los gastos incurridos.

The Tarifa por Llave Perdida — El arrendador de una unidad de alquiler regulado puede cobrar una tarifa máxima de \$25, más el costo real de la duplicación o reemplazo de una llave perdida.

Tarifa por Bloqueo — El arrendador de una unidad de alquiler regulado puede cobrar una tarifa máxima de \$25 por cada servicio de bloqueo a un inquilino. En caso de que el arrendador contrate a un proveedor externo para el servicio de bloqueo, puede cobrar al inquilino una tarifa que no exceda el costo real del servicio. El arrendador debe proporcionar al inquilino evidencia documentada verificable que detalle los costos reales asociados con el servicio.

Tarifa por Almacenamiento Seguro — Tarifa por Almacenamiento Seguro: El arrendador de una unidad de alquiler regulado no puede cobrar una tarifa por el almacenamiento ubicado dentro, adjunto o asociado a la unidad.

Internet o televisión por cable — El arrendador de una unidad de alquiler regulado no puede exigir al inquilino el pago de una tarifa de internet o televisión por cable. Si un inquilino opta voluntariamente por cualquiera de los servicios, el arrendador no debe facturarle más que el importe que le cobra el proveedor de internet o televisión por cable, sin cargos adicionales. Si varios inquilinos contratan el servicio, el arrendador debe dividir el costo de internet o televisión por cable equitativamente entre el número de unidades que lo contraten. La tarifa no puede incluir los servicios de las áreas comunes.

Tarifa de estacionamiento para vehículos motorizados o motocicletas — El arrendador de una unidad de alquiler regulado no debe imponer una tarifa de estacionamiento a un inquilino a menos que este haya optado expresamente por usar las instalaciones. Al renovar o firmar un nuevo contrato de arrendamiento para una plaza de estacionamiento, el arrendador no debe aumentar la tarifa de la plaza a un monto superior a la tarifa actual más el IPC-U. Un arrendador que no haya cobrado previamente una tarifa por plazas de estacionamiento para vehículos motorizados o motocicletas no debe cobrarla a menos que presente documentación al Director que demuestre que la renta base es insuficiente para que el arrendador recupere todos los costos relacionados con la provisión del estacionamiento. Si el Director determina que la renta base es insuficiente para que el arrendador recupere los costos mencionados, debe notificar al arrendador que a los inquilinos que usen las instalaciones de estacionamiento se les puede cobrar un monto que le permita recuperar sus costos operativos relacionados con el estacionamiento.

FECHA DE VIGENCIA

La fecha de entrada en vigor de esta Política y Procedimientos será el _____.