

Preguntas frecuentes sobre CB-007-2023, CB-51-2023 y CB-008-2024

Las siguientes preguntas frecuentes brindan información sobre CB-007-2023, la legislación que estableció la Ley de Estabilización de Rentas de 2023. La Ley sirve para enmendar el Código de Propietarios e Inquilinos para limitar la capacidad de los propietarios de aumentar la renta de los inquilinos por encima del 3 por ciento en un período de 12 meses.

1. ¿Cuándo se promulgó la ley y cuándo expira?

*La ley fue promulgada el 28 de febrero de 2023, entró en vigor el 17 de abril de 2023 y expiraba el 16 de abril de 2024. En marzo de 2024, el Consejo del Condado aprobó el **CB-008-2024**, un proyecto de ley de emergencia que extendió la fecha límite de la Ley de Estabilización Temporal de Rentas de 2023 por un período de 6 meses, del 17 de abril de 2024 al 17 de octubre de 2024.*

2. ¿Cómo se aplica esta ley?

La legislación otorga a la DPIE autoridad de aplicación y al Director de la DPIE autorización para trabajar con los órganos rectores de los municipios para administrar la ley. La ley se hace cumplir a través del proceso de ejecución civil.

3. ¿Cómo sé si mi unidad está subsidiada o tiene un convenio?

El comprobante mostrará que la unidad está subvencionada. La empresa administradora y el inquilino sabrán que la unidad está subvencionada. La sociedad gestora debe poder facilitar toda la información.

4. ¿Qué puedo hacer como inquilino si me cobran más del 3 por ciento a partir del 17 de abril de 2023?

Si cree que le cobraron de más, primero debe comunicarse con su arrendador para discutir el aumento de su alquiler. Si no se resuelve, comuníquese con PGC311 para informar su queja. Deberá proporcionar una copia de su contrato de arrendamiento, cualquier aviso de aumento de alquiler o prueba de un aumento de alquiler y cualquier otro documento relevante si la unidad está subsidiada por DPIE cuando se le solicite.

5. ¿Este tope de alquiler del 3 por ciento se aplica solo a los inquilinos actuales?

Sí, el límite se aplica a los inquilinos que residen actualmente en sus unidades y que están renovando sus contratos de arrendamiento durante el período de vigencia.

6. Están exentas de la ley las viviendas para personas mayores y estudiantes?

Las viviendas para personas mayores y las viviendas para estudiantes no están exentas de la ley. Ciertas unidades de vivienda pueden estar exentas según las preguntas frecuentes 13-15 a continuación si el alquiler del inquilino también está respaldado por un acuerdo de asistencia de alquiler basado en un proyecto entre el dueño de la propiedad y el gobierno federal, una autoridad de vivienda pública o el estado de Maryland.

7. ¿Esta ley se aplica a los municipios?

La legislación se aplica en todo el condado, incluso dentro de los municipios. Los municipios, incluidos Laurel, Takoma Park y la ciudad de Mount Rainier, pueden ser más restrictivos, pero no menos restrictivo que la legislación.

8. ¿Se aplica esta ley a los contratos de alquiler de mes a mes? ¿Cómo funcionaría esto?

La ley se aplica a los propietarios que utilizan contratos de alquiler de mes a mes o contratos/contratos para convertirse en contratos de mes a mes después de un plazo fijo. La limitación del aumento de la renta se aplica anualmente. Cualquier aumento de alquiler para el período efectivo de la legislación no podía exceder el 3 por ciento anual del monto del alquiler existente de un inquilino. El alquiler mensual de un inquilino a partir de esa fecha se usaría para determinar la obligación de alquiler total para los próximos 12 meses.

9. ¿Qué sucede si obtengo un aumento de alquiler antes de la fecha de promulgación?

El alquiler se pudo haber aumentado antes del 17 de abril de 2023 y el aumento se puede seguir cobrando después del 17 de abril de 2023.

10. Si mi alquiler incluye servicios públicos, ¿se aplica el tope del 3%?

Eso depende. La definición de “servicios públicos incluidos” debe definirse en su contrato de arrendamiento. Algunos contratos de arrendamiento pueden incluir el costo de los servicios públicos en el alquiler, lo que puede hacer que estén sujetos al tope de alquiler y otros contratos de arrendamiento pueden simplemente cobrar los servicios públicos y pagarlos directamente al proveedor como transferencia. Si los servicios públicos se pagan como traspaso, lo más probable es que no estén sujetos a la gorra. Cada contrato de arrendamiento o alquiler deberá revisarse para determinar si se aplica el tope del 3%.

11. ¿Esto me aplica si alquilo mi casa?

Sí, si está alquilando su casa, se aplica el límite del 3%.

12. ¿Esto me aplica si alquilo una habitación en mi casa?

Eso depende. Si un inquilino alquila una habitación individual, no se aplica porque no cumple con la definición de unidad de vivienda según el Código del Condado de Prince George. Sin embargo, el tope del 3% puede aplicarse si varias personas alquilan colectivamente una unidad de vivienda aunque tengan habitaciones separadas y compartan el espacio para cocinar, vivir y sanitario en la unidad.

13. ¿Están exentas del límite de aumento de alquiler del 3% las unidades de vivienda asequible con convenios registrados?

No. Las unidades de vivienda asequible con convenios registrados no están exentas del límite del 3% a menos que también estén respaldadas por un acuerdo de asistencia de alquiler basado en un proyecto entre el propietario y el gobierno federal, una autoridad de vivienda pública o el estado de Maryland. Para las unidades asistidas basadas en proyectos, los aumentos de alquiler se rigen por los acuerdos contractuales existentes.

14. ¿Los aumentos de alquiler en unidades de vivienda asequible con convenios registrados ocupados con inquilinos que tienen un vale de inquilino están exentos del límite de aumento de alquiler del 3%?

Sí. Los alquileres en unidades de vivienda asequible con convenios registrados que están ocupados por un inquilino con un vale de inquilino están sujetos al acuerdo de asistencia de alquiler entre el propietario 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 de contrato de asistencia de alquiler existentes.

15. ¿Los aumentos de alquiler en unidades de vivienda a precio de mercado ocupadas con inquilinos que tienen un vale de inquilino están exentos del límite de aumento de alquiler del 3%?

Sí. Los alquileres en unidades a precio de mercado que están ocupadas por un inquilino con un vale de inquilino están sujetos al acuerdo de asistencia de alquiler entre el propietario 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 de contrato de asistencia de alquiler existentes.

16. ¿El DHCD del condado de Prince George revisará las solicitudes de exención del límite de aumento de alquiler del 3% para cualquier unidad de vivienda regida por un acuerdo federal, estatal o del condado que subsidie el alquiler del inquilino y ese acuerdo permanezca vigente durante la vigencia de esta ley?

Si un propietario mantiene la documentación hasta un año después del vencimiento de esta Ley y acepta proporcionarla si se le solicita, que una unidad de vivienda se rige por un acuerdo federal, estatal o del condado que subsidia el alquiler del inquilino, el DHCD aceptará la aprobación del aumento del alquiler por parte del propietario como cumplimiento de los requisitos para una exención en virtud de la Ley. No se requerirá ninguna acción, revisión o aprobación adicional. Los propietarios e inquilinos de dichas unidades de vivienda deben seguir el proceso normativo pertinente según los acuerdos contractuales de asistencia para el alquiler vigentes entre el propietario y la agencia que ofrece la asistencia para el alquiler al inquilino.

17. ¿Se aplica la ley actual a los ocupantes de unidades cooperativas?

Las unidades cooperativas ocupadas por el propietario de la unidad están exentas de la ley. Las unidades cooperativas alquiladas a inquilinos que no aparecen en la escritura de las unidades cooperativas que ocupan están sujetas a las leyes de estabilización de alquileres del condado.