

# Inquilinos Unidos

Inquilinos Unidos de Rockville

ENERO/FEBRERO 2026

GRATIS



Los miembros de la Asociación de Inquilinos de The Reed se reúnen con el representante estatal Vaughn Stewart (5º desde la izquierda), la concejala de Rockville Zola Shaw (7º desde la izquierda) y Emilee Towey (9º desde la izquierda).

## Asociación de inquilinos de The Reed acaba con las tarifas de basura falsas

Los inquilinos de The Reed ahorrarán colectivamente cientos de miles de dólares al año porque su asociación de inquilinos forzó un recorte en las tarifas de basura.

Hace solo dos años, las tarifas de la basura en The Reed oscilaban entre \$20 y \$25 al mes por unidad. Pero la tarifa siguió subiendo, llegando a casi \$100 en junio. Fue entonces cuando la Asociación de Inquilinos de The Reed (RTA) comenzó a investigar.

Los propietarios de los edificios fijaban la tarifa dividiendo lo que la empresa de recogida de residuos les cobraba mensualmente por el número de unidades ocupadas. La RTA descubrió que la empresa había estado multando a The Reed por ordenar incorrectamente su basura. Pero en lugar de corregir el problema, la administración de Reed simplemente les pasó las multas a los inquilinos.

Después de que la RTA alertó al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Rockville y a su especialista en propietarios e inquilinos, The Reed redujo la tarifa mensual a \$20.

“Este es un ejemplo clásico de cómo trabajan las asociaciones de inquilinos para identificar problemas y solucionarlos”, dijo el presidente de RTA, Grant Samms.

La RTA está explorando maneras de obligar a The Reed a reembolsarle a los inquilinos las tarifas falsas que pagaron. Mientras tanto, añadió Samms, los administradores de edificios han anunciado que los inquilinos nuevos y los que renuevan pagarán tarifas por recolección de basura de \$30 al mes por unidad, por lo que la lucha continúa.

## ¡Presentamos Inquilinos Unidos!

*Inquilinos Unidos* (conocido como *Renters United* en inglés) es producido por y para los inquilinos de Rockville.

Nuestro objetivo es:

- Fomentar la formación de asociaciones de inquilinos para que estos puedan tratar eficazmente con los propietarios y administradores de edificios.
- Fortalecer los lazos entre las asociaciones de inquilinos existentes compartiendo ideas, noticias y planes para la acción unida.
- Convertir a los inquilinos, que representan casi el 50% de la población de Rockville, en una fuerza poderosa en nuestra ciudad.

Este es nuestro primer número. Esperamos expandirnos y empezar a publicar mensualmente. Para ello,

**necesitamos:**

Escritores  
datos de noticias Ideas para artículos  
Fotógrafos Artistas  
Avisos de eventos próximos  
Comentarios/críticas/sugerencias

**Si desea ayudar, comuníquese con:**  
[newsletter@rockvillrenters.org](mailto:newsletter@rockvillrenters.org)

Somos publicados por Rockville Renters United (RRU), que actualmente representa a inquilinos en edificios de apartamentos, incluidos BLVD Ansel, BLVD Forty Four, The Reed, The Fenestra, The Huntington, The Trails, The Residences at King Farm, The Alaire Twinbrook Station Apartments, The Galvan at Twinbrook, The Kansa Twinbrook, The Terano Apartments y The Rollins Park Apartments.

Para obtener actualizaciones de RRU, haga clic en [bit.ly/update-rru](https://bit.ly/update-rru) o escanee aquí:

¡ También puedes seguirnos en Instagram !

[@rockville\\_renters\\_united](https://www.instagram.com/rockville_renters_united)



## ¿Quién es el dueño de mi edificio?

¿Quién es tu administrador de edificios? ¿Quién se queda con tu renta y contrata al administrador del edificio? ¿Puede el dueño o el administrador de edificios invertir más dinero en mantenimiento y reparaciones? ¿De verdad necesita otra subida de renta o más comisiones?

En cada número, exploraremos quiénes son los propietarios de los edificios de apartamentos de Rockville. Como verán, nuestros arrendadores son en su mayoría empresas multimillonarias con sede en otros estados. Esto significa que decenas de millones de dólares en pagos de alquiler fluyen fuera de nuestra comunidad cada mes, dejando sin recursos a los negocios locales y debilitando nuestra economía.



### The Trails at King Farm

**Propietario: AEW Capital Management Corp., Boston, MA (empresa de capital privado\*).**

AEW se autodenomina “una de las gestoras de inversiones inmobiliarias globales más grandes del mundo”. La compañía gestiona 83.900 millones de dólares en acciones, deuda y valores cotizados en el sector inmobiliario a través de 19 oficinas repartidas por Norteamérica, Europa y Asia.

AEW, a su vez, es propiedad de **Natixis Investment Managers**, filial de BPCE, uno de los dos mayores grupos bancarios de Francia. Natixis reportó 1,4 trillón de dólares en activos gestionados en 2025.

continúa en la página 2

# Exprésese sobre los cambios al Código de Propietarios e Inquilinos de Rockville

Se avecinan cambios en las leyes y regulaciones que afectarán a los inquilinos de Rockville de maneras importantes.

Los cambios propuestos incluyen exigir a los propietarios que ofrezcan contratos de alquiler de dos años; permitir a los inquilinos rescindir los contratos de alquiler por causas como violencia doméstica y condiciones inseguras o insalubres; mayor protección para la organización de inquilinos; prohibir el uso de servicios en línea por parte de los propietarios para conspirar en la fijación de alquileres (los llamados "precios algorítmicos") y una regulación más estricta de las tarifas no relacionadas con el alquiler.

“Algunas de las propuestas son buenas: los contratos de alquiler de dos años y la prohibición de la fijación algorítmica de alquileres, por ejemplo”, dijo Chris Madden, presidente de la Asociación de Inquilinos de Huntingdon.

“Pero hay dos fallas importantes”, añadió Madden. “Primero, el propio sitio web de la ciudad muestra que la estabilización de los alquileres es la principal demanda pública. Pero limitar los aumentos de alquiler ni siquiera se menciona en sus planes”.

En segundo lugar, está la grave falta de cumplimiento de la ley —continuó—. ¿Cómo puede la ciudad tomar medidas efectivas si los propietarios no tienen que notificarles sobre nuevas tasas o desalojos? No se puede esperar que los inquilinos, por sí solos, vigilen a estas empresas multimillonarias. Esa no es una lucha justa.

El alcalde y el Concejo Municipal votarán sobre estas y otras propuestas en abril. Mientras tanto, el público puede comentar sobre los cambios que desee ver, ya sea en persona, durante la apertura de las sesiones del Concejo Municipal, o en línea, en [engagerockville.com](https://engagerockville.com) (haga clic en “Landlord Tenant Code Rewrite” / “Reescritura del Código de Arrendadores e Inquilinos”).

## ¿Quién es el dueño de mi edificio?

continuación de la página 1

AEW se centra en viviendas para personas mayores y multifamiliares porque, según afirman, estos sectores son “altamente rentables y superan al mercado en general”.



**Fenestra Apartments at the Square**  
**Propietario: Morguard North American Residential Real Estate Investment Trust (REIT\*\*),** una subsidiaria de **Morguard Corporation, con sede en Ontario, Canadá.**

Morguard North America posee y administra una cartera inmobiliaria de 19 mil millones de dólares con 42 propiedades residenciales de múltiples suites (16 en Canadá y 26 en los EE. UU.) con 11.963 apartamentos.

El objetivo de Morguard es generar “valor para quienes invierten” a través de una estrategia comercial de múltiples frentes para “aumentar los valores de las propiedades y el flujo de efectivo mediante arrendamientos agresivos... minimizar los costos operativos” y “deshacerse de propiedades donde se han maximizado los flujos de efectivo y los valores”.

K. Rai Sahi, presidente ejecutivo de Morguard, posee el 63% de la compañía y tiene un patrimonio neto estimado de 1.200 millones de dólares. Su hija, Angela Sahi, dirige las operaciones de Morguard en Norteamérica.



**Apartamentos Kanso, Twinbrook**  
**Propietario: AvalonBay Communities, Arlington, VA (REIT\*\*),**

AvalonBay posee y opera 314 complejos de apartamentos (con 97,219 unidades) en 11 estados, con un valor de \$20,6 mil millones. Sus propiedades incluyen 16 complejos de apartamentos en Maryland, 16 en Virginia y 6 en el Distrito de Columbia.

En 2024 (el último año completo informado), AvalonBay reportó \$2.9 mil millones en ingresos y \$1.1

mil millones en ingresos netos (es decir, ingresos después de impuestos y otros gastos).

El director ejecutivo y presidente, Benjamin W. Schall, recibe 9,1 millones de dólares al año en compensación total.

DC, Maryland y Nueva Jersey han demandado a AvalonBay por utilizar RealPage, un servicio en línea que permite a los propietarios colaborar en la fijación de alquileres.

En marzo de 2025, los inquilinos de California presentaron una demanda colectiva acusando a AvalonBay de estafar a los inquilinos por millones de dólares en depósitos de seguridad.

Y en junio de 2025, Legal Aid DC demandó a AvalonBay por discriminar a inquilinos de bajos ingresos que buscaban usar vouchers de vivienda para pagar una parte de su alquiler.

**\* Las empresas de capital privado** reúnen capital de inversores corporativos y particulares con altos ingresos para comprar, desarrollar y gestionar bienes raíces comerciales (por ejemplo, apartamentos, oficinas y locales comerciales). Prometen a los inversores una rentabilidad significativa a largo plazo.

**\*\* Los REIT (fideicomisos de inversión inmobiliaria)** venden acciones en carteras de propiedades a gran escala (por ejemplo, complejos de apartamentos y centros comerciales) a inversores individuales y corporativos.

## ?? Sabías ??

- Con alquileres que promedian entre \$1,990 y \$2,800 al mes, **Rockville es “una de las ciudades más caras de EE. UU.”** (Fuente: *Apartments.com*)
- **El 56% de los inquilinos de Rockville** están sobrecargados por los costos, lo que significa que **gastan más del 30% de sus ingresos en el alquiler.** (Fuente: *Asociación de Vivienda de Desarrolladores sin Fines de Lucro*)
- **El 25% de los inquilinos de Rockville** (*juno de cada cuatro de nosotros!*) están “severamente agobiados por los costos”, lo que significa que **gastan más de la mitad** de sus ingresos en el pago del alquiler. (Fuente: Departamento de Planificación del Condado de Montgomery)
- **Rockville y Gaithersburg están exentos de la ley de estabilización de alquileres del condado** porque operan autoridades de vivienda independientes. Esto les da a los dueños y administradores de edificios la libertad de subir los alquileres a su antojo.

