

Inquilinos Unidos

Inquilinos Unidos de Rockville

MARZO/ABRIL 2026

¡GRATIS! ¡TOMA UNO!

Los inquilinos de Fenestra se organizan en condiciones de construcción



Cucarachas, ratones, ascensores averiados y malos olores: uno no expectaría estos problemas en los apartamentos lujosos de Rockville Square. Pero ahí están, y la Fenestra Tenants Association (FTA) está trabajando para eliminarlos.

Fenestra at the Square (The Fenestra, para abreviar) constituye de tres edificios: The Lunette, The Venetian y The Fenestra. Los alquileres oscilan entre \$2,000 y \$2,600 al mes.

"He visto cucarachas saliendo del desagüe de la ducha, del lavabo y del inodoro", dijo Sameer Merchant, miembro de la FTA y residente de The Venetian. "También tenemos problemas con ratones en mi piso, y nuestro conducto de basura lleva meses oliendo a vómito".

"Las facturas del agua son un problema en The Lunette", según Jack McBride, residente y miembro de la FTA. "El mío supera con creces el consumo indicado por mi contador de agua, probablemente el doble. Otros residentes se quejan de que se han ausentado un mes y les han facturado el agua sin siquiera haber estado allí. Llevamos un año trabajando con la oficina de arrendamiento para resolver esto, pero sigue sin resolverse."

Los ascensores defectuosos son un problema en los tres edificios. Las puertas de los ascensores de The Venetian se abren y cierran constantemente, dijo Merchant.

"The Lunette tiene tres ascensores y uno no ha funcionado en los 18 meses que llevo viviendo aquí", dijo McBride. "Si usas el montacargas, oyes un chirrido fuerte, se sacude y se detiene. Sucede a menudo, así que ya no lo uso. Solo tenemos un ascensor que funciona".

Un miembro de la FTA de The Fenestra también se quejó de ascensores que vibraban y se averiaban, así como de vidrios rotos y cableado expuesto en una puerta accesible para personas con discapacidad, y de alarmas contra incendios que sonaban a deshoras sin explicación alguna de la gerencia.

"Nos estamos organizando para que la gerencia responda más rápidamente a las quejas de los inquilinos y las resuelva", dijo. "Necesitan ser más transparentes, más honestos y comunicarse mejor con los inquilinos. No parece mucho pedir".

Estabilización de Alquileres: Qué es. Por qué no la tenemos. Cómo la conseguiremos.

La ley de estabilización de alquileres del condado de Montgomery limita los aumentos de alquiler al 6% o a la tasa de inflación más el 3%, lo que sea menor.* El condado aprobó la ley en 2023 cuando los aumentos de alquiler del 10% al 20% o superiores obligaban a miles de inquilinos a abandonar sus hogares.

Diseñada para prevenir la especulación con los alquileres, la ley también otorga a los propietarios la flexibilidad necesaria. Por ejemplo, los alquileres pueden superar el límite si se requieren renovaciones a gran escala, como reparaciones importantes de la calefacción, para proteger la salud y la seguridad de los inquilinos. La ley también exime a los edificios de nueva construcción durante 23 años, así como a los propietarios con dos o menos unidades de alquiler.

Por qué no lo tenemos

Lamentablemente, la ley del condado también exime a más de 30,000 inquilinos en Rockville, que opera una autoridad de vivienda independiente. Esto permite a los propietarios de la ciudad aumentar los alquileres tanto como quieran, y están decididos a mantenerlo así.

Los oponentes de la estabilización de alquileres proporcionaron \$20,800 en correos de campaña gratuitos en las últimas elecciones de la ciudad para apoyar a la alcaldesa Monique Ashton y a los miembros (Kate Fulton, Marissa Valeri y Adam Van Grack) del



consejo municipal, quienes se oponen a la estabilización de alquileres.**

Los correos fueron enviados por un comité de acción política (PAC) llamado Affordable Maryland, pero los fondos reales provinieron principalmente de dos PAC creados por propietarios corporativos y desarrolladores: Progressives for Progress y The Apartment and Office Building Association (AOBA).

Estos grupos también difunden historias aterradoras en la prensa, afirmando que la estabilización de los alquileres reduce la oferta de viviendas nuevas.

continúa en la página 2



Renters United es una producción para y por los inquilinos de Rockville, y te necesitamos a TI. Necesitamos escritores, artistas, fotógrafos, consejos de noticias e ideas para historias.

Para ayudar, comuníquese con newsletter@rockvillerenters.org

Renters United está disponible en los siguientes negocios locales, y agradecemos su apoyo: **Bubble Tea Café**, 130 Rollins Ave., F#1, **Coffee Republic**, 801 Pleasant Dr. #100, **Downtown Brews**, 5751 Fishers Lane, **Italiamo Kitchen**, 15855 Redland Road y **King Craft Beer and Wine**, 402 King Farm Blvd., Ste. 100. También se pueden encontrar copias en los tableros de anuncios públicos y en las bibliotecas públicas por toda la ciudad.

We are published by **Rockville Renters United (RRU)**, a citywide coalition of tenant associations. For information, contact rockvillerenters.org

¿Quién es el dueño de mi edificio?

¿Quién es tu casero? ¿Quién se queda con tu renta y contrata al administrador del edificio? ¿Puede tu casero permitirse gastar más en mantenimiento y reparaciones? ¿De verdad necesitan otro aumento de renta o más comisiones?

En cada número, exploraremos quiénes son los propietarios de los edificios de apartamentos de Rockville. Como verán, nuestros caseros son en su mayoría empresas multimillonarias con sede en otros estados. Esto significa que decenas de millones de dólares en alquileres salen de nuestra comunidad cada mes, lo que perjudica a los negocios locales y debilita nuestra economía.

Terano Apartment Homes, The Galvan en la estación Twinbrook, y The Alaire en la estación Twinbrook
Owner: EastSky Properties LLC (Private Equity Company)

“Las empresas de capital privado” “prefieren vivir bajo la sombra, revelando poco sobre quiénes son o cómo operan. EastSky Properties es un excelente ejemplo.

Debido a que las empresas privadas no venden acciones en el mercado abierto, tienen la libertad legal de ocultar activos y construir complejas capas de sociedades, subsidiarias e incluso empresas fantasma que ocultan su valor y quién es responsable de las acciones de la empresa.

No está claro, por ejemplo, dónde se encuentra EastSky. Un registro de Maryland indica que su oficina principal está en Delaware. No es así. La dirección registrada pertenece a una empresa de servicios de gestión.

Un segundo conjunto de registros muestra que EastSky tiene su sede en la Suite 295 de un edificio a las afueras de Baltimore. Sin embargo, tras investigar, no se encontró ningún negocio registrado en esa dirección. Tras varias llamadas a empresas de ese edificio, una persona amable se dirigió a la Suite 295 y reportó un letrero en la puerta de Limitless Management LLC, una firma de inversión inmobiliaria.

Un *tercer* conjunto de registros de Maryland indica que



las oficinas principales de EastSky se encuentran en 366 Madison Ave., Nueva York. De hecho, esa dirección pertenece a L3C Capital Partners, una firma de inversión dirigida por dos de los principales ejecutivos de EastSky Properties.

Pelando la cebolla: lo que sabemos

El sitio web de EastSky afirma que la empresa "invierte de forma oportunista en bienes raíces multifamiliares", lo que significa que asumen grandes riesgos a cambio de grandes beneficios al invertir y luego mejorar complejos de apartamentos en dificultades o con valor marginal. El sitio web proporciona los nombres y breves biografías de los directivos de la empresa, una breve historia de EastSky y descripciones generales de las propiedades que poseen.

EastSky posee 11 edificios de apartamentos con 4781 unidades en Pensilvania, Maryland, Texas y Virginia. Los registros de Maryland muestran que EastSky adquirió sus tres propiedades en Twinbrook en 2022, pagando \$79.43 millones por The Alaire, \$152.5 millones por The Galvan y \$89.5 millones por The Terano.

Aunque EastSky no revela *nada* sobre sus finanzas internas, una fuente empresarial informada estima que los activos totales de la compañía oscilan entre 1.500 y 2.500 millones de dólares. Sin embargo, esto no nos dice mucho, ya que EastSky está envuelta en una red de sociedades, filiales y empresas conjuntas que, en conjunto, poseen y gestionan más de 160.000 apartamentos en todo el país. Estas incluyen: **L3C Capital Partners; Briarwood Construction Management** (atiende todas las propiedades L3C); **BlueSky Management Group** (una empresa conjunta entre EastSky y RAM Partners LLC que administra todas las propiedades de EastSky); **Pointe Management Group** (una empresa conjunta entre RAM y L3C que ofrece servicios que van desde la ejecución de contratos hasta el mantenimiento de edificios), y **JADE Financial Partners LLC** (una asociación entre L3C Capital y FM Capital con \$2 mil millones en activos).

Entonces, ¿quién es EastSky? Es muy difícil decirlo. Lo único que sabemos con certeza es que son inversores con mucho dinero y con influencia en todas las fases del sector inmobiliario estadounidense.

Estabilización de Alquileres: Qué es. Por qué no la tenemos. Cómo la conseguiremos.

continuación de la pág. 1

Desarrolladores destacados, incluidos Arnold y Julie Polinger de Polinger Company, J. Gunnar Gingery de Commodore Management y Hugo Cantu y Brian Anleu de AOBA, han aparecido en las reuniones del consejo para elogiar a los líderes de la ciudad por votar en contra de adoptar la ley del condado. (Polinger, Commodore y AOBA también contribuyeron a los PAC que enviaron los correos políticos mencionados anteriormente).

El alcalde y la mayoría del consejo incluso votaron el verano pasado a favor de no incluir la estabilización de alquileres en la agenda de debate público. Esto, a pesar de que la limitación de los alquileres es el tema principal en los comentarios públicos presentados al consejo.

Afirman, falsamente, que la estabilización de alquileres es idéntica a las leyes inflexible de control de alquileres promulgadas en ciudades estadounidenses hace más de 60 años. Ignoran décadas de investigación que demuestran que la estabilización de alquileres proporciona viviendas más seguras a largo plazo sin desincentivar la construcción de nuevas viviendas si se estructura para ofrecer una rentabilidad justa a los promotores y se acompaña de programas de promoción de vivienda asequible similares a los que ya existen en Rockville.

Como lo conseguiremos

“Los políticos que ignoran la difícil situación de los inquilinos parecen olvidar que los inquilinos representan casi la mitad de la ciudad y votamos”, dijo Grant Samms, presidente de Rockville Renters United.

“El 56 % de nosotros ya pagamos más de un tercio de nuestros

ingresos en alquiler. Uno de cada cuatro paga más de la mitad de nuestros ingresos en alquiler. Y los despidos federales significan que cada vez más inquilinos están sufriendo. Seguiremos hablando con los líderes de nuestra ciudad” —añadió—. “Pero creo que es hora de encontrar nuevos.”

**La tasa de inflación actual es del 2,7%, por lo que el aumento máximo de alquiler permitido según la ley del condado es del 5,7%.
**Los concejales Zola Shaw y David Myles apoyan la estabilización de alquileres. Barry Jackson, quien no recibió correspondencia gratuita de las empresas promotoras inmobiliarias en las últimas elecciones, se opone.*

