



## Los detractores de la regulación de los alquileres esgrimen argumentos engañosos, afirma un experto en vivienda

Según un experto en derecho y pólizas de vivienda, quienes se oponen a la regulación de los alquileres están esgrimiendo argumentos deshonestos. En un artículo reciente publicado en la revista jurídica de la Universidad de Washington, el profesor Brandon Weiss acusa a los detractores de la estabilización de alquileres:

- Sostienen erróneamente que la estabilización de alquileres es idéntica a las leyes de control de alquileres rudimentarias promulgadas en las ciudades estadounidenses a mediados del siglo XX.
- Sus argumentos se basan en teorías económicas abstractas en lugar de evidencia empírica.

Weiss afirma que las leyes modernas de estabilización de alquileres no constituyen una solución definitiva ni una panacea para la escasez de viviendas asequibles. Sin embargo, han demostrado ser eficaces para que más personas conserven una vivienda estable durante períodos más prolongados cuando se combinan con otras reformas de política urbana destinadas a aumentar el acceso a viviendas asequibles.

Dichas reformas incluyen la simplificación de los permisos de

**“Si el principal objetivo de las políticas públicas es evitar el desplazamiento, la evidencia demuestra que la estabilización de los alquileres es eficaz.”**

construcción para los promotores, créditos fiscales y otras ayudas financieras para compradores e inquilinos, cambios en las leyes de zonificación restrictivas y otras políticas para fomentar nuevos proyectos urbanísticos.

Pero *sin* la estabilización de los alquileres, ninguna de esas reformas protege a los inquilinos de perder sus hogares, argumenta Weiss. La experiencia demuestra que:

- Incluso las viviendas nuevas construidas mediante un proceso acelerado tardan años en construirse, mientras que los desalojos y los desplazamientos están afectando a los hogares y las comunidades en la actualidad.
- Por lo general, los propietarios responden a los créditos fiscales y otras ayudas financieras para los inquilinos subiendo los alquileres, sin mejorar la situación de los inquilinos.
- La construcción de nuevas viviendas a menudo demuele las viviendas más antiguas y baratas, lo que eleva los precios y desplaza a familias de bajos ingresos y de clase obrera (un proceso conocido como "gentrificación").

“Ni más viviendas ni más dinero eliminan la necesidad de... herramientas que prevengan directamente la especulación con los alquileres” y protejan a los inquilinos del desalojo, escribe Weiss. Weiss, profesor de la American University, cita decenas de estudios de ciudades de todo el país que demuestran que la estabilización de los alquileres —cuando se implementa junto con otras medidas para aumentar la oferta de viviendas y proteger a los inquilinos— ha logrado “reducir los alquileres y ayudar a los inquilinos actuales a permanecer en sus hogares durante períodos más prolongados... sin que ello haya afectado negativamente la construcción de nuevas viviendas de alquiler”.

“Si el principal objetivo de las políticas públicas es evitar el desplazamiento, la evidencia demuestra que la estabilización de los alquileres es eficaz”, concluye Weiss.

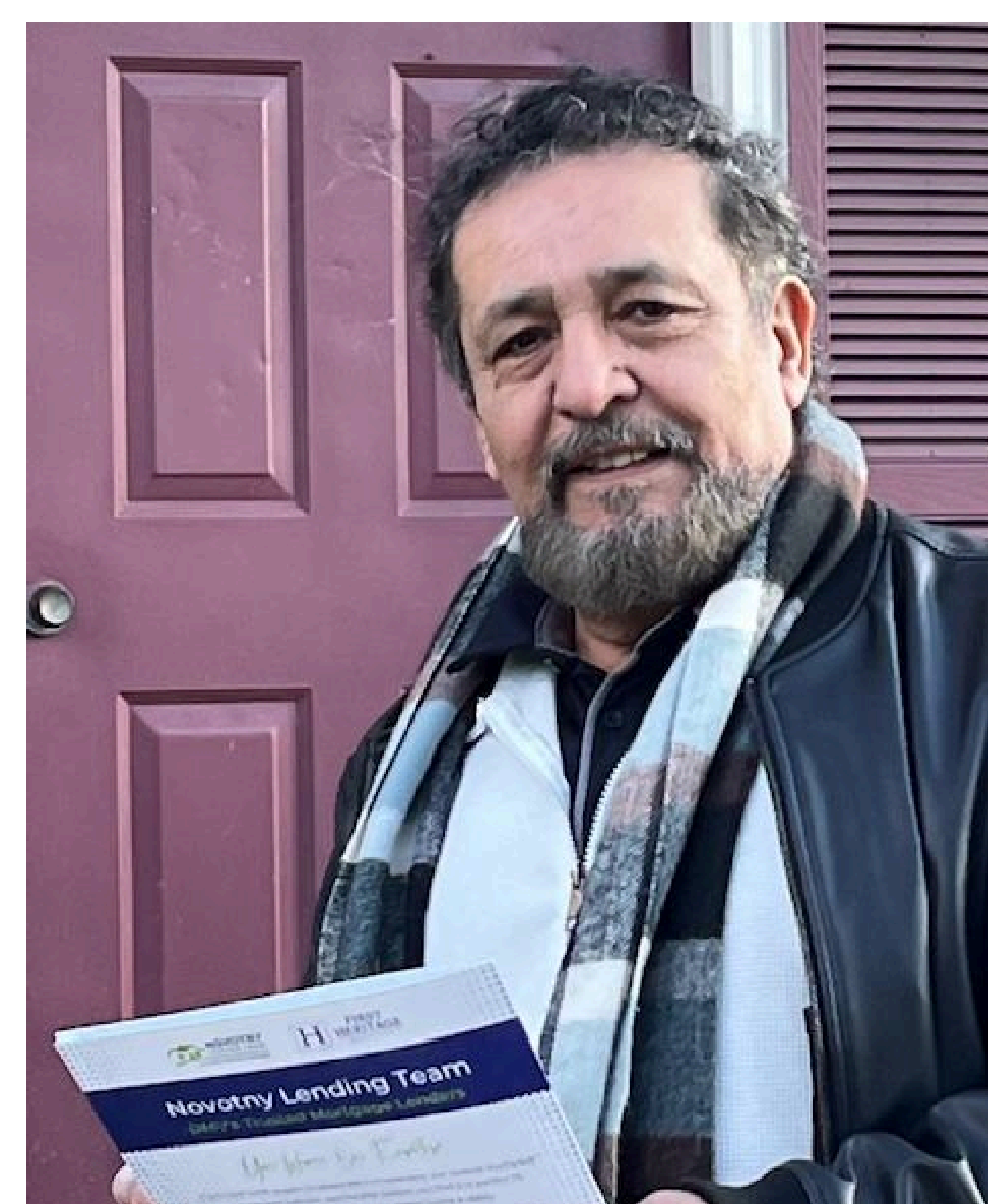
## Agente inmobiliario culpa a la avaricia del promotor de La falta de viviendas asequibles en el condado

Un agente inmobiliario local se queja de que los promotores inmobiliarios están construyendo viviendas para los ricos y dejando a otros residentes del condado sin una vivienda asequible.

“Es absurdo construir comunidades a las que solo pueda acceder el 20% más rico, ignorando al otro 80%”, afirma Fernando Herboso, agente inmobiliario principal de Samson Properties en Gaithersburg. “Estamos cometiendo un error garrafal”. Herboso supervisa a 400 agentes y cuenta con 25 años de experiencia en el sector inmobiliario del condado de Montgomery.

“Cada semana veo cómo se inicia la construcción de otra ‘comunidad de lujo’, continúa. “Construimos casas adosadas de 600.000 dólares... (y luego) nos preguntamos por qué los maestros, enfermeros, bomberos y jóvenes profesionales se están mudando a Pensilvania y Virginia Occidental”.

“Me preocupa que los jóvenes no tengan las oportunidades que yo tuve cuando llegué a Estados Unidos a principios de los 80”, explica. “Apenas hablaba inglés. No tenía trabajos bien remunerados. Pero pude ahorrar y comprar una casa pequeña con una hipoteca. Eso es prácticamente imposible hoy en día”.



continúa en la página 2

“No estoy en contra del desarrollo. Estoy en contra de la estupidez.”

**Renters United** es producido por y para los inquilinos de Rockville, y te necesitamos. Necesitamos escritores, Artistas, fotógrafos e ideas para reportajes. Para colaborar, contáctenos en: [newsletter@rockvillrenters.org](mailto:newsletter@rockvillrenters.org).

Los siguientes negocios locales distribuyen **Renters United** y agradecemos su apoyo. **King Farm:** King Craft Beer and Wine, Coffee Republic, King Farm Cleaners, Parcel Plus y Restaurante Italiamo. **Town Center:** Bonchon, Little Miner Taco, BobaPop, Hair Design Zone y Dirty Dough. **Twinbrook:** Downtown Brews and Bubble Tea Cafe. **Woodley Gardens:** Z&Z Manoushe Bakery. **Alrededores:** Clear Skies Meadery y Liora's Whole Pet.

Publicamos a través de Rockville Renters United (RRU), una organización que defiende los derechos de los inquilinos. Para obtener más información sobre RRU o si le interesa formar una asociación de inquilinos en su localidad, visite [rockvillrenters.org](http://rockvillrenters.org).

## ¿Quién es el dueño de mi edificio?

¿Quién es tu casero? ¿Quién se queda con tu cheque de alquiler y contrata al administrador del edificio? ¿Puede tu casero permitirse gastar más en mantenimiento y reparaciones? ¿Realmente necesita otro aumento de alquiler o más cargos?

En cada número, analizaremos quiénes son los dueños de los edificios de apartamentos de Rockville. Como verán, la mayoría de nuestros arrendadores son empresas multimillonarias con sede en otros estados. Esto significa que decenas de millones de dólares en alquileres salen de nuestra comunidad cada mes, perjudicando a los negocios locales y debilitando nuestra economía.

**Esta empresa regional cuenta con recursos económicos considerablemente mayores de lo que aparenta.**

**BLVD Ansel, BLVD Forty-Four and The Reed**  
**Proprietario: Comstock Holding Cos., Reston, Va.**

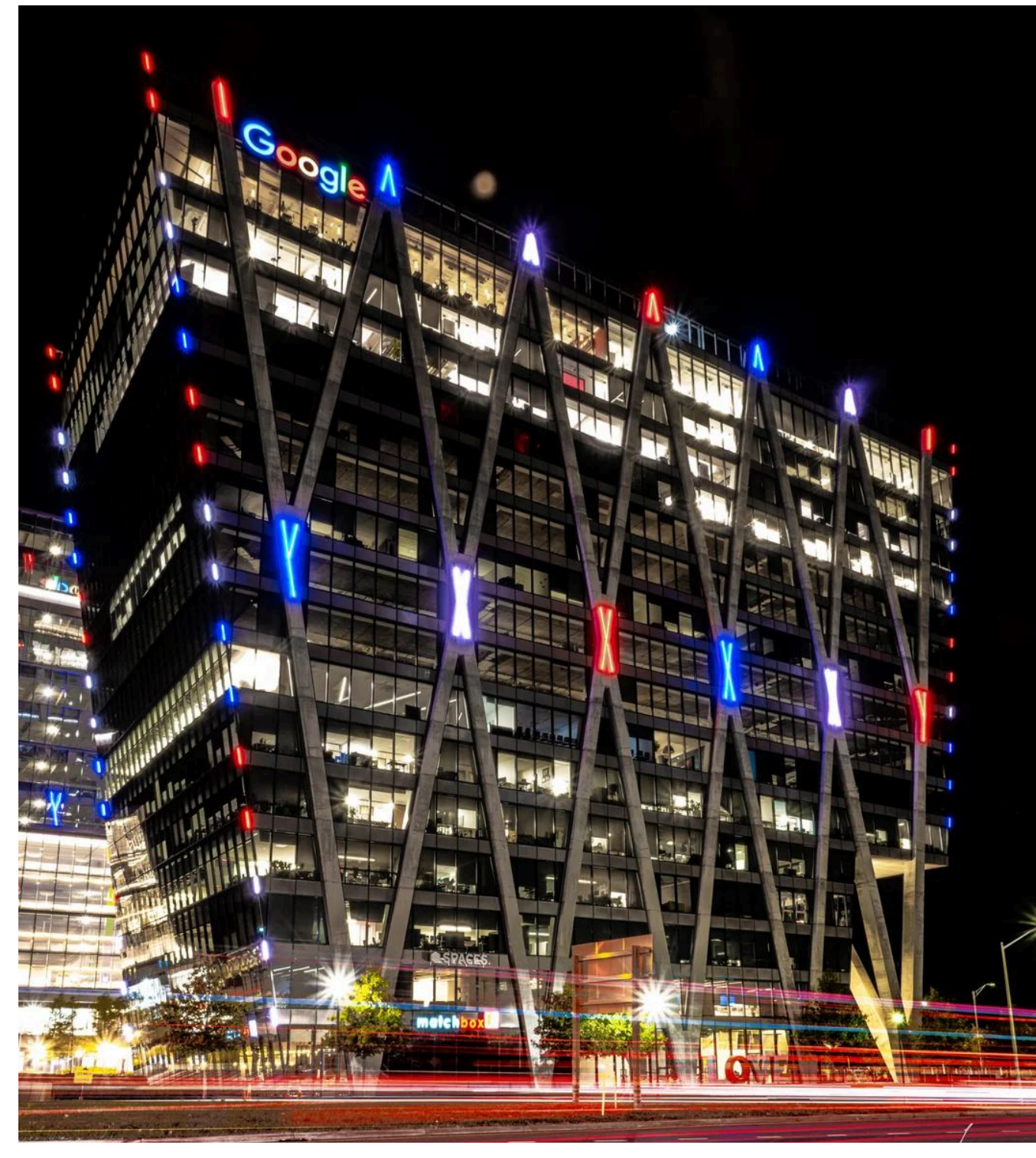
Comstock Holding Companies (CHC) es una empresa poderosa en la región metropolitana de Washington D.C.: de rápido crecimiento y con recursos financieros mucho mayores de lo que podría parecer a primera vista.

Sus activos totales, valorados en 65 millones de dólares, apenas representan una pequeña parte del ostentoso mundo inmobiliario. Sin embargo, CHC no se creó para poseer bienes inmuebles, sino para administrar las propiedades de sus principales inversores. A cambio de ofrecer una gama completa de servicios — estacionamiento, mantenimiento, administración de edificios y gestión financiera—, CHC cobra alquileres y tarifas a los inquilinos residenciales y comerciales. Así es como genera ingresos.

La gran mayoría de los activos pertenecen a Comstock Partners, una empresa de capital privado valorada en 5.600 millones de dólares, propiedad de Christopher Clemente, director ejecutivo de CHC, y su suegro, Dwight Schar. Compran y desarrollan propiedades, y luego firman contratos a largo plazo por servicios (en condiciones bien favorables) que garantizan a CHC —de la cual Clemente y Schar poseen el 59%— flujos de efectivo constantes con un riesgo mínimo y sin deudas.

CHC también recibe efectivo mediante la venta de acciones. El hecho de que el 35% de CHC sea propiedad de inversores externos reduce la necesidad de que Clemente y Schar recurran a sus propios fondos para gestionar el negocio.

La especialidad de CHC es la creación de exclusivos barrios urbanos que combinan viviendas de lujo, tiendas y oficinas en ubicaciones cercanas a las principales estaciones de metro. El ejemplo más destacado es Reston Station en Virginia: 90 acres de apartamentos de lujo, locales comerciales y emblemáticas torres de oficinas que albergan a empresas como Google y Rolls-Royce.



## ¿Viviendas asequibles con inconvenientes?

Es propiedad al 100% de Comstock Partners y cuenta con todos los servicios de CHC.

CHC planea construir, y poseer el 100% de, un complejo de 12 pisos y 147 unidades exclusivamente residenciales. Apartamentos a precios moderados junto a Monroe Street, Rockville. Estará junto a BLVD Ansel y BLVD Forty-Four (ambos son propiedad en un 5% de CHC y en un 95% de Capital Partners) y CHC lo hará proporcionar todos los servicios.

Si bien se necesitan urgentemente apartamentos nuevos y asequibles en Rockville, una ciudad con alquileres muy altos, hay un inconveniente. CHC Según se informa, planean eliminar las unidades de precio moderado de BLVD Forty-Four (y posiblemente de El Reed en Shady Grove, que compró recientemente) y concentrarlos todos en El Impulso.

La ley de vivienda de Rockville exige que entre el 12,5% y el 15% de los apartamentos de nueva construcción sean “Viviendas de precio moderado (VPM)”.

Pero cambiar sus MPDU existentes a The Momentum es un truco legal que transforma la 147 unidades asequibles “nuevas” en, quizás, unas pocas docenas, mientras que CHC se mantiene dentro de los límites técnicos. límites de la ley.

Además, los inquilinos de The Momentum no podrán usar las instalaciones de estacionamiento de los edificios BLVD contiguos, que tienen alquileres más altos. De hecho, no dispondrán de ningún tipo de estacionamiento.

Se le solicitó a CHC que explicara el motivo de la segregación de los inquilinos (y sus vehículos) por nivel de ingresos, pero no respondió.

## Agente inmobiliario culpa a la avaricia del promotor de La falta de viviendas asequibles en el condado

continuación de la pág. 1

Se burla cuando los promotores inmobiliarios afirman que responden a la demanda del mercado. Decenas de miles de residentes del condado quieren comprar una casa. La demanda existe, pero no hay casas a un precio asequible.

Para que la oferta satisfaga la demanda, se necesitarán políticas que incentiven y obliguen a los promotores a construir viviendas asequibles. “Nada de lujo”, dice Herboso. “Quizás entre 111 y 140 metros cuadrados, con un pequeño jardín o patio”.

También requerirá más préstamos con garantía estatal e hipotecas a bajo interés, así como leyes más estrictas para que los inquilinos puedan comprar las viviendas que alquilan.

“Imaginen a maestros, enfermeras y dueños de pequeños negocios optando por quedarse, construyendo comunidades fuertes y acumulando patrimonio en lugar de ‘perder dinero en alquiler cada mes”, dice Herboso.

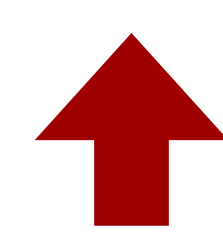
Es una visión atractiva. Pero advierte que el condado de Montgomery se dirige en la dirección opuesta.



## Sin control de alquileres = MÁS desalojos

Los opositores a la estabilización de alquileres afirman que la ley “perjudicará a las personas a las que está destinada a ayudar”. Los datos sobre desalojos del Tribunal de Distrito de Maryland muestran lo contrario.

### Desalojos en 2025:



**AUMENTO DEL 4%** respecto a 2024 en Rockville (donde NO se aplica la ley de estabilización de alquileres)



**DISMINUCIÓN DEL 7%** respecto a 2024 en el condado de Montgomery (donde SÍ se aplica la ley de estabilización de alquileres)\*

La inmensa mayoría de los desalojos se produjeron en barrios de Rockville con un gran número de hogares pobres, de clase trabajadora y pertenecientes a minorías étnicas. Estos hogares están siendo sacrificados por los líderes de la ciudad, quienes anteponen los intereses de las empresas constructoras a las necesidades de los inquilinos.

\*La cifra muestra el total de desalojos en el condado de Montgomery, excepto en las ciudades de Rockville y Gaithersburg, donde no se aplica la ley del condado.