

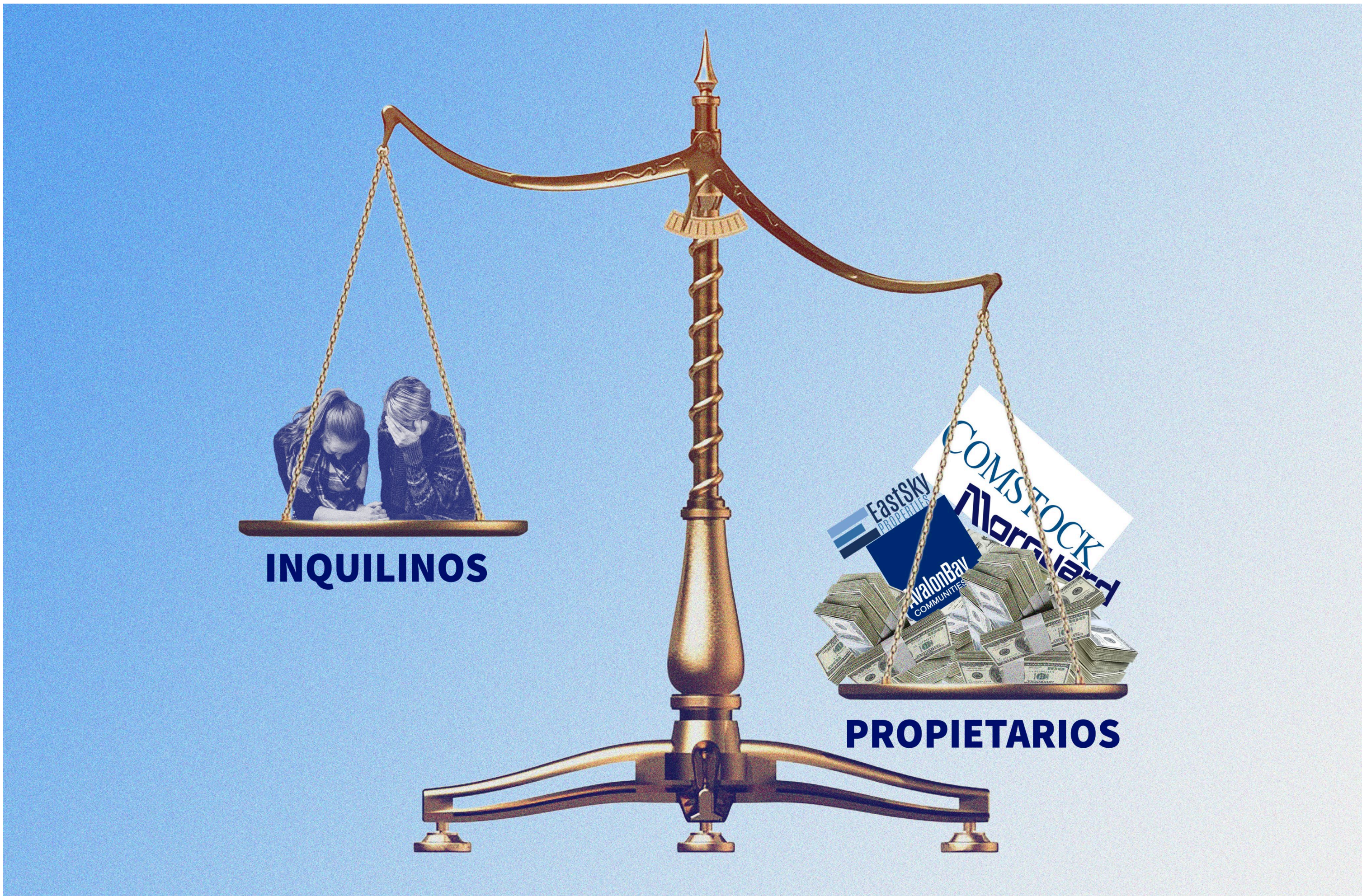


Inquilinos Unidos

SEPTIEMBRE/OCTUBRE 2026

¡GRATIS! ¡TOMA UNO!

El código propietario-inquilino revisado permanece apilado Contra los inquilinos de Rockville



El Ayuntamiento de Rockville enmendó recientemente su "Código de Propietario- Inquilino". Algunos cambios ayudan a los inquilinos, mientras que otros eliminan o debilitan protecciones importantes. Las revisiones entran en vigor el 1 de enero.

El código enmendado prohíbe el "establecimiento algorítmico de alquileres" (el uso de sistemas computarizados por parte de los propietarios para conspirar en la fijación de alquileres), lo que convierte a Rockville en la primera ciudad de Maryland en prohibir la práctica. La prohibición logró un objetivo importante de Rockville Renters United.

Las revisiones también restringen la "protección previa al arrendamiento" al impedir que los propietarios pregunten a los posibles inquilinos sobre su historial de desalojos y exigiendo que los propietarios hagan ofertas condicionales de vivienda antes de realizar verificaciones de antecedentes penales. Los propietarios

también tienen prohibido rechazar a los solicitantes por cometer delitos no violentos.

Tarifas prohibidas

Otros cambios prohíben a los propietarios cobrar tarifas por: procesamiento de pagos de alquiler; comodidades o servicios previamente incluidos en el alquiler (excluyendo aumentos debido a mayores costos de servicios públicos); reparaciones y mantenimiento que los propietarios deben realizar por ley, y eliminación de basura (excluyendo el "servicio de basura de valet" si se ofrece como una opción al servicio regular).

Los propietarios también tienen prohibido exigir el pago de un servicio si han pasado más de 120 días sin facturar formalmente al inquilino por ese servicio.

No hay límites en el aumento de alquileres y tarifas

Sin embargo, la mayoría del Consejo se negó a adoptar una ley de estabilización de alquileres, con mucho, la máxima solicitud de los residentes durante meses de comentarios públicos escritos y orales. También se negaron a Requieren que los arrendamientos informen a los posibles inquilinos, la ley de estabilización de alquileres del condado no se aplica a Rockville.

El Consejo eliminó el lenguaje (que todavía está en la ley del Condado) que requiere que los propietarios notifiquen a la Ciudad 90 días antes de cualquier aumento de alquiler. La eliminación deja a los funcionarios de la ciudad sin forma de detectar o prevenir el alquiler. También se negaron a limitar o limitar los aumentos en las tarifas permitidas.

Los propietarios de Rockville siguen siendo libres de aumentar los alquileres y las tarifas tan altos como quieran.

NOTA: Los miembros del consejo, Zola Shaw y David Myles, apoyaron la estabilización de los alquileres y otras revisiones para proteger mejor a los inquilinos.

Los registros municipales y del condado muestran que la estabilización de los alquileres no ha ahuyentado la construcción

Si la estabilización de alquileres desalienta a los desarrolladores de construir nuevos apartamentos, entonces Rockville, que no tiene estabilización de alquileres, debería construir más apartamentos que el condado de Montgomery, que tiene un límite de alquiler.

Pero los registros de la ciudad y del condado muestran que eso no es lo que está sucediendo. En 2024, el año después de que el Condado promulgara su ley de estabilización de alquileres, tanto el Condado como la Ciudad vieron niveles casi de una década de permisos emitidos para nuevas unidades multifamiliares: 2.120 para aquellas áreas del condado cubiertas por la ley y 556 para Rockville.

Los permisos son indicadores fiables de cómo se sienten los desarrolladores porque se emiten solo después de que todos los

planes hayan sido presentados y aprobados y se hayan pagado todas las tarifas.

Con el impacto de los aranceles, la inflación y los despidos masivos, tanto Rockville como el condado de Montgomery emitieron menos permisos para nuevas unidades multifamiliares en 2025, pero Rockville vio el descenso más pronunciado. Los 140 permisos emitidos por la ciudad el año pasado marcaron una caída del 71% con respecto al año anterior: más del doble de la disminución del 33% para el condado, que permitió 2.120 nuevas unidades.

"Está bastante claro a partir de estos datos, y de la evidencia académica, que la estabilización de alquileres no desalienta a los desarrolladores de invertir y construir. Todo lo que no tiene estabilización de alquileres hace que sea fácil para los propietarios exprimir más dinero de sus inquilinos", dijo Grant Samms, presidente de la Reed Tenants Association y líder de Rockville Renters United.

Permisos para la construcción de apartamentos emitidos entre enero de 2023 y marzo de 2026

	N.º de apartamentos													TOTAL
	2023				2024				2025				2026	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	
MoCo	19	0	330	1088	493	318	928	381	800	264	0	356	106	= 5083
Rockville	0	12	0	0	48	181	0	327	0	0	13	147	0	= 728

Renters United es producido por inquilinos de Rockville y publicado por Rockville Renters United (RRU). Como publicación comunitaria, necesitamos escritores, artistas, fotógrafos e ideas de historias. Para obtener ayuda, póngase en contacto con newsletter@rockvillarenters.org. Para aprender sobre RRU y cómo formar una asociación de inquilinos donde vives, visita rockvillarenters.org.

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



Bubble Tea Cafe

NOW SERVING SUSHI

130 Rollins Ave Suite F, Rockville MD 20852

BUBBLETEACAFEMD.COM

¿Quién es el dueño de mi edificio?

Saul Centers, de 134 años, es "Old Money" en Local Bienes raíces



B.F. Saul

La fortuna de la familia Saúl no se remonta a 500 años como la nobleza europea, pero aquí, en el Nuevo Mundo, los Saúles son "viejo dinero" legítimo, y también sobrevivientes probados.

B.F. Saul entró en el negocio inmobiliario de D.C. en diciembre de 1892, apenas ocho semanas antes de que el "Pánico de 1893" colapsara la economía de los Estados Unidos. Pero el recién nacido Saul Co. no solo sobrevivió, sino que se expandió,

comprando propiedades en quiebra a bajo precio.

También se expandieron durante la Gran Depresión. Rebautizada como "Saul Centers" en 1993, la empresa también sobrevivió a la crisis de la vivienda de 2008 que vaporizó 19 billones de dólares de riqueza de los hogares.

Los activos de la compañía están valorados en 2.200 millones de dólares.

Ahora con sede en Bethesda, Saul Centers posee 50 centros comerciales (la mayoría con tiendas de comestibles), además de 7 propiedades de uso mixto con 1.824 apartamentos más espacio comercial y de oficina, todo en D.C. /Pasillo de Baltimore.

Los planes de expansión incluyen proyectos con 2.500 apartamentos, todos en el condado de Montgomery.

[Nosotros] "nos centramos en submercados prósperos dentro del área metropolitana de Washington D.C., donde la densa población y la disponibilidad limitada de tierras restringen el nuevo suministro y apoyan el crecimiento de los activos a largo plazo". (*Informe Anual de Saul Centers 2026*)

Traducción: "Nos centramos en la concurrida región de D.C., donde la vivienda y la tierra son escasas, y es Fácil de aumentar el alquiler".

Retraso del proyecto: ¿es dinero o política?

Pero Saul Centers se ha ahogado un poco con su reciente éxito. En marzo, la compañía anunció una caída del 33% en los ingresos netos debido principalmente a dos costosos proyectos: The Milton at Twinbrook Quarter Phase 1, que abrió en 2024, y The Hampden House en Bethesda, que abrió el año pasado.

Poco después de informar de la pérdida, la compañía anunció que estaba retrasando la construcción de un gran complejo de apartamentos cerca de la estación de metro North Bethesda.

Curiosamente, la compañía culpó el retraso a la ley de estabilización de alquileres del condado de Montgomery, no a su fuerte caída en los ingresos.

Esto es interesante por dos razones. En primer lugar, la estabilización de alquileres ni siquiera se menciona en una lista de 14 páginas de "factores de riesgo" en el informe anual de Saul Centers para los inversores, o en cualquier otro lugar del documento de 277 páginas para el caso.

En segundo lugar, el mismo informe dice a los inversores que la "estrategia principal" de la compañía es continuar construyendo proyectos residenciales, de uso mixto y orientados al tránsito, y

que "todos esos sitios" estarán en el condado de Montgomery. (El énfasis es nuestro.)

¿Cuál es más creíble? ¿Retrasar un proyecto importante debido a una caída del 33% en los ingresos? ¿O debido a una ley que ha estado en los libros durante 3 años en el mismo condado que está diciendo que los inversores serán el sitio de sus futuros proyectos?

Su razón dada se parece mucho a la política. Pero tal vez no sobrevivias 134 años en bienes raíces sin saber cómo jugar el juego.



The Milton en Twinbrook Quarter

The Milton:

- 11 pisos, 452 unidades, cerca del metro de Twinbrook.
- Supermercado Wegmans y asador brasileño a nivel del suelo.
- Expansión planificada: edificios adicionales, cientos de apartamentos más, entretenimiento, Comercio minorista y oficinas que rodean un espacio similar a un parque.



Hampden House, Bethesda

Hampden House:

- 25 pisos, 370 unidades cerca del Metro de Bethesda y (pronto) la Línea Púrpura.
- Cinco pisos de estacionamiento subterráneo
- Restaurante *Food Market* a nivel del suelo

Renquilarios de Rockville: ¡Reúnanse, cara a cara! Hacer amigos, divertirse, sentir nuestro poder

Para fechas y horas, únase a nuestra lista de correo: bit.ly/rru-update

RRU HAPPY HOUR: Relájate con otros inquilinos. Conózcame y riéte un poco.

TRUNK OR TREAT 2026: Decora tu coche. Trae a tus hijos. Si no tienes coche o hijos, ¿a quién le importa? Esto es para todos.

GENERAL PUBLIC MEETING: Es hora de unirse detrás de una estrategia: una hoja de ruta para Acción: para hacer de Rockville un lugar amigable para los inquilinos. Regístrese en nuestra lista de correo para obtener más información sobre esta reunión tan importante.



CORRECCIÓN: El propietario que empujó a Fontina Grille fuera de King Farm y luego los demandó es la Sterling Organization. Escribieron mal su nombre en nuestro número de Julio/Agosto.