ROCKVILLE RENTERS UNITED

Inquilinos Unidos

NOVIEMBRE/DICIEMBRE 2026

¡GRATIS! ¡TOMA UNO!

Dinero de terratenientes y constructores inunda las campañas locales



Estamos presenciando un cambio importante en el flujo de fondos corporativos destinados a campañas electorales. En elecciones anteriores, los «Super PACs»* —comités de acción política— vinculados a propietarios de inmuebles y promotores inmobiliarios se interesaban principalmente por las contiendas a nivel estatal o nacional. Sin embargo, últimamente han comenzado a destinar sumas exorbitantes a influir en campañas locales.

Por ejemplo, «Affordable Maryland» —un Super PAC con sede en Rockville— invirtió este año cerca de un millón de dólares en anuncios dirigidos contra Will Jawando, candidato a ejecutivo del condado y uno de los principales defensores de la estabilización de los alquileres. Sus anuncios resultaron tan engañosos que el senador por Maryland, Chris Van Hollen, los calificó de «mentiras».

El dinero para estos anuncios provino, en gran medida, de promotores inmobiliarios con intereses económicos en Rockville. La empresa «The Polinger Company» —el mayor propietario de inmuebles en Rockville, con 1.149 unidades residenciales— donó 100.000 dólares para dichos anuncios, mientras que «B.F. Saul» (promotor del proyecto Twinbrook Quarter) aportó 150.000 dólares. Asimismo, «Affordable Maryland» recaudó 20.800 dólares destinados a envíos postales de carácter político en apoyo a cuatro candidatos que se oponen a la estabilización de los alquileres en las elecciones al Concejo Municipal de Rockville de 2023: la alcaldesa Monique Ashton y los concejales Kate Fulton, Marissa Valeri y Adam Van Grack.**

La cifra de 20.800 dólares supera lo que algunos candidatos ganadores lograron recaudar para la totalidad de sus campañas; además, es más de 50 veces superior a la cantidad invertida por todas las entidades externas durante las elecciones al Concejo de 2019 (en aquel ciclo electoral, dichas entidades solo gastaron 413 dólares).

La organización de base supera al dinero corporativo.

Quienes defienden a los inquilinos pueden esperar que los propietarios y promotores inmobiliarios inviertan aún más para influir en futuras elecciones locales. (¡Y, por si fuera poco, es nuestro dinero —el dinero que los inquilinos pagamos de alquiler— lo que engrasa el mecanismo!)

Pero hemos visto cómo la organización y la participación de base pueden imponerse al dinero de las grandes corporaciones. A pesar del millón de dólares invertido en anuncios de ataque, Will Jawando derrotó con holgura a sus rivales en las elecciones primarias; un triunfo que su equipo atribuye a la labor de voluntarios comunitarios bien organizados.

Así que habla con tus vecinos sobre el tipo de comunidad en la que desean vivir. Hablen sobre los problemas que comparten y qué pueden hacer juntos para resolverlos.

Los inquilinos no pueden igualar, dólar por dólar, las aportaciones de los donantes corporativos; pero ellos, a su vez, jamás podrán igualar nuestro número. El futuro es nuestro si nos unimos.

* El fallo de la Corte Suprema de 2010 en el caso Citizens United permite a los Super PAC (comités de acción política) recaudar y gastar cantidades ilimitadas de dinero para apoyar o derrotar a candidatos políticos, siempre y cuando los fondos no se entreguen directamente a las campañas individuales.

** Entre los destinatarios de los envíos no figuraban el concejal Barry Jackson —quien votó a favor de prohibir que se debatiera la estabilización de los alquileres durante las sesiones públicas— ni los concejales Izola Shaw y David Myles, ambos partidarios de la estabilización de los alquileres.

Nueva publicación de Rockville Renters United:

Cómo crear una organización de inquilinos



Existe una razón sencilla por la que los propietarios llevan la voz cantante, mientras que nosotros, los inquilinos, no tenemos ni voz ni voto sobre lo que sucede en los edificios donde vivimos: los propietarios están organizados. Pueden planificar, actuar y hablar con una sola voz.

Nosotros, en cambio, somos un conjunto de individuos que intentan lidiar, de manera individual, con corporaciones multimillonarias. ¡No es de extrañar que seamos una presa fácil!

No tiene por qué ser así. Los inquilinos tienen problemas y necesidades comunes. Lo único que nos falta es organización.

Rockville Renters United está preparando un manual sobre cómo crear asociaciones de inquilinos para empezar a organizarse con sus vecinos. Suscríbase a nuestra lista de correo para recibir una notificación cuando esté disponible:
www.rockvillerenters.org/

Aspectos destacados del manual

Fomentar la comunidad / Superar el aislamiento: Es fácil sentirse aislado al vivir en un apartamento. Sin embargo, podemos derribar barreras y conocer a nuestros vecinos. Infórmese sobre iniciativas exitosas para crear comunidad que han sido promovidas por asociaciones de inquilinos en Rockville, tales como eventos de Halloween tipo «Trunk or Treat» (reparto de dulces desde los maleteros de los autos), sesiones de decoración de galletas y noches de juegos.

Organización y acción: Aprende a plantear la idea de formar una asociación de inquilinos, identificar a personas activistas, detectar problemas comunes en los edificios, formular reivindicaciones y negociar con los propietarios y administradores de los inmuebles.

Fortalecerse y compartir recursos: Las asociaciones de inquilinos pueden compartir información sobre los derechos legales de los arrendatarios, las responsabilidades de los propietarios, las normativas municipales, los procedimientos para presentar quejas y otras leyes y reglamentos. Es fundamental ofrecer respuestas oportunas y precisas a los inquilinos que necesiten ayuda. Conozcan las fuentes de información y las formas de organizarse a través de otras asociaciones de inquilinos. ¡Nuestra fuerza reside en actuar unidos!

Inquillos Unidos **es una publicación elaborada por inquilinos de Rockville y editada por Rockville Renters United (RRU).** Como publicación comunitaria, buscamos redactores, artistas, fotógrafos e ideas para artículos. Si desea colaborar, escriba a newsletter@rockvillerenters.org. Para obtener más información sobre RRU y saber cómo formar una asociación de inquilinos en su lugar de residencia, visite rockvillerenters.org.

Los siguientes negocios locales distribuyen material de ***Inquillos Unidos***, y agradecemos su apoyo. **King Farm**: King Craft Beer and Wine, Coffee Republic, King Farm Cleaners, Parcel Plus e Italiamo Restaurant. **Town Center:** Bonchon, BobaPop, Hair Design Zone, Dirty Dough, World of Beer y Tiger Beer and Wine. **Twinbrook:** Rockville Brews y Bubble Tea Cafe. **Woodley Gardens:** Z&Z Manoushe Bakery, Neighbors Coffee. **Áreas circundantes:** Clear Skies Meadery y Liora's Whole Pet.

¿Quién es el dueño de mi edificio?

¿Quién es tu arrendador? ¿Quién se embolsa los pagos de tu alquiler y contrata al administrador del edificio? ¡Es importante saberlo! ¿Tiene el arrendador capacidad económica para invertir más en mantenimiento y reparaciones? ¿Realmente necesita otro aumento del alquiler o cobrar tarifas más altas?

En cada edición, Renters United analiza quién es el propietario de los apartamentos en Rockville. Como verán, la mayoría de los arrendadores «locales» son corporaciones multimillonarias con sede en otros estados. Cada mes, decenas de millones de dólares en concepto de alquiler salen de nuestra comunidad, lo que perjudica a los negocios locales y debilita nuestra economía.

Mayor propietario/gestor de apartamentos en EE. UU.

Greystar: ¿Estrella de la Muerte financiera o superestrella?

Con 1,1 millones de unidades, Greystar Real Estate Partners (Greystar) es, con diferencia, el mayor propietario y gestor de apartamentos en Estados Unidos: casi tres veces el tamaño de su competidor más cercano.

Greystar es un importante propietario a nivel local, con 3700 unidades distribuidas en 12 complejos en el condado de Montgomery, incluidos dos complejos en Rockville: *The Stories at Congressional Plaza* y *The Huntington at King Farm*.

Fundada hace 33 años, la ascensión de la empresa a la cima ha sido, sencillamente, meteórica. Su éxito se ha visto impulsado por la «integración vertical»: la propiedad de varias fuentes clave de ingresos que permite mantener el flujo de beneficios, a pesar de los altibajos del mercado inmobiliario.

El sesenta por ciento de los ingresos de Greystar proviene de una fuente estable y de bajo riesgo: las comisiones cobradas por la gestión de propiedades de otras empresas. El treinta y cinco por ciento procede de actividades de mayor riesgo (pero también de mayor rentabilidad): la adquisición, construcción y explotación de sus propias propiedades. El 5 por ciento restante corresponde a los ingresos derivados de la gestión de un fondo de inversión de 79 000 millones de dólares.

Solo se permite invertir en Greystar a personas extremadamente adineradas —sometidas a un riguroso proceso de verificación— y a grandes instituciones financieras.



The Stories en Congressional Plaza



The Huntington en King Farm

Socios inmobiliarios de Greystar

- Firma de capital privado con sede en S.C.
- $350B activos inmobiliarios globales
- Patrimonio neto del director ejecutivo Bob Smith: $5.5B

Descarriarse

Con una gran riqueza y poder surgen grandes tentaciones de doblegar las normas y pisotear a quienes tienen menos poder. Últimamente, Greystar ha acaparado los titulares precisamente por ese tipo de comportamiento.

El año pasado, Greystar pagó 57 millones de dólares a nueve estados, incluido Maryland, para resolver demandas relacionadas con el uso de la «fijación algorítmica de alquileres» (sistemas informáticos que permiten a los propietarios confabularse para establecer los precios de los alquileres). Asimismo, en junio, el periódico The Guardian informó que Greystar aumentó el costo del alquiler una media del 20 % mensual al cargar a los inquilinos una gran cantidad de cargos cuestionables.

Los reporteros analizaron contratos de arrendamiento y registros judiciales de 42 estados y del Distrito de Columbia, y descubrieron que Greystar cobraba a los inquilinos más de 125 cargos con distintas denominaciones y sin un precio específico. Entre ellos figuraban conceptos como «gestión de calderas», «flujo de refrigerante variable», «refacturación de energía solar» y «administración de servicios públicos». A menudo, los inquilinos desconocían la existencia de estos cargos antes de que se les facturaran.

En julio, la organización sin fines de lucro Housing Rights Initiative (HRI) acusó a Greystar de vulnerar los derechos civiles de los inquilinos de bajos ingresos. HRI presentó demandas contra la empresa en Maryland, el Distrito de Columbia y otros cinco estados.

Según los investigadores de HRI, Greystar infringió leyes locales y estatales al rechazar 114 solicitudes de inquilinos que buscaban utilizar vales de vivienda de la Sección 8 para ayudar a pagar el alquiler.



¡Muestra tu apoyo! ¡Corre la voz!
Queremos convertir a Rockville en una ciudad favorable para quienes alquilan vivienda.

¡Escanea este código QR para pedir tu camiseta de RRU hoy mismo! (20 $ más gastos de envío):

O bien, dirígete a: bit.ly/rru-shirt

Próximos eventos

¡Marca las fechas!

Reunión pública para inquilinos a nivel municipal: Martes, 10 de noviembre, 7 p. m. – 8:30 p. m., Rockville Memorial Library, Town Center. *Llamando a todos los inquilinos de Rockville: ¡Es hora de que nos reunamos!* ¡Los inquilinos constituyen casi *la mitad* de la población de Rockville! Aprovechemos nuestra fuerza numérica para convertir nuestra ciudad en un lugar acogedor para quienes viven en régimen de alquiler.



Rockville Renters United Trunk or Treat Event