



**COMITÉ ASESOR DE ESTABILIZACIÓN DE LOS ALQUILERES**  
*Sesión de escucha pública centrada en los propietarios*

*21 de julio de 2022*



# PROGRAMA

- |                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| 1. Bienvenida y preparación | 6:00 - 6:05 PM |
| 2. Información de contexto  | 6:05 - 6:15 PM |
| 3. Sesión de escucha        | 6:15 - 7:25 PM |
| 4. Cierre y pasos a seguir  | 7:25 - 7:30 PM |

# NOCIONES BÁSICAS SOBRE LA REUNIÓN DE APORTES COMUNITARIOS

- ❖ Comparta lo que es importante para usted según su experiencia
- ❖ Haga comentarios respetuosos y pertinentes
- ❖ Tenga en cuenta que discrepar está bien

## CONTEXTO

- ❖ El Comité Asesor de Estabilización de los Alquileres es un grupo interdisciplinario compuesto por 25 partes interesadas y convocado por la Oficina del Alcalde.
- ❖ Se ocupa de formular recomendaciones al Alcalde y a la Oficina de Vivienda del Alcalde respecto a las estrategias para estabilizar los alquileres en Boston y proteger a los inquilinos de desplazamientos, lo que incluye una política de estabilización de alquileres.
- ❖ El propósito de este evento es recoger su opinión para ayudar a definir la propuesta sobre la política de estabilización de alquileres de Boston.
  - La estabilización de alquileres es una pieza del rompecabezas.

# LOS CINCO PILARES DE LAS POLÍTICAS DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES

Conforme se los describe en el [Estudio de Estabilización de Alquileres](#) de la Universidad de Minneapolis (2021)

ELECCIÓN DE UN LÍMITE	EXCEPCIONES AL LÍMITE	FIJACIÓN DE UN NUEVO ALQUILER BASE	EXENCIONES	ADMINISTRACIÓN
<p>¿Cómo deben limitarse los aumentos de los alquileres?</p>	<p>¿Qué tipos de gastos se deberían poder atribuir a los inquilinos como excepciones al límite de aumento de alquileres?</p> <p>¿Debería una política permitir a un propietario "acumular" aumentos de alquiler si decide no aplicarlos en un año determinado?</p>	<p>El monto del alquiler base, ¿debería restablecerse según el valor de mercado (u otro valor) al haber un cambio de inquilino?</p>	<p>¿Qué tipos de propiedades deberían estar exentas de la estabilización de alquileres?</p>	<p>¿Cómo debe administrarse la política de estabilización de alquileres?</p>

# ESTUDIO DE CASO: EJEMPLOS

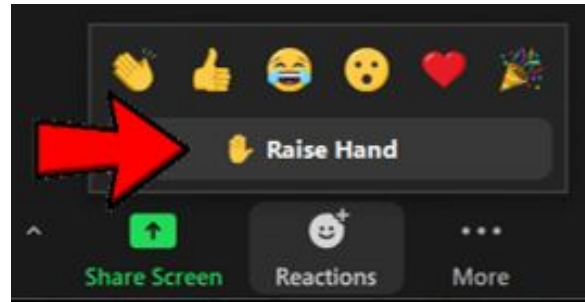
ELECCIÓN DE UN LÍMITE	EXCEPCIONES AL LÍMITE	FIJACIÓN DE UN NUEVO ALQUILER BASE	EXENCIONES	ADMINISTRACIÓN
<p>La política estatal de estabilización de alquileres de California limita los aumentos anuales de los alquileres al Índice de Precios al Consumo (inflación) más el 5%, hasta un máximo de 10%.</p> <p><u>Ejemplo:</u> Alquiler en 2017: \$2,400</p> <p>Inflación 2017-2018: 2% + 5% = 7%</p> <p>Nuevo alquiler en 2018: \$2,568</p>	<p>En St. Paul, se pueden autorizar ajustes al límite de alquileres (aumentos o disminuciones). Para ello, se tienen en cuenta los siguientes factores:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Los impuestos sobre los bienes inmuebles.</li> <li>-Los gastos de mantenimiento y operación.</li> <li>-Las mejoras de capital que afectan la salud y la seguridad.</li> <li>-El número de inquilinos o de servicios y comodidades ofrecidos.</li> <li>-Las condiciones de la unidad en alquiler.</li> </ul>	<p>En California, cuando se inicia un nuevo alquiler, el propietario puede establecer un nuevo alquiler inicial, independientemente de lo que pagaba el inquilino anterior.</p> <p>En Washington, D.C., el monto del nuevo alquiler inicial está limitado al 10% o al 20%, según la última vez que el propietario tuvo la oportunidad de fijar un nuevo alquiler inicial.</p>	<p>La política estatal de estabilización de alquileres de Oregón exime a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuevas construcciones (definidas como propiedades construidas en los últimos 15 años)</li> <li>-Propiedades o inquilinos subvencionados (por ejemplo, inquilinos de viviendas públicas o con vales de elección de vivienda de la Sección 8)</li> </ul>	<p>En Oregón, el Estado publica los límites al aumento anual de alquileres. El cumplimiento de estos límites se exige mediante acciones privadas de Inquilinos y Arrendadores. En San Francisco, los Inquilinos pueden presentar un reclamo ante la Junta de Alquileres si creen que se les está cobrando un alquiler mayor</p>

# PREGUNTAS ORIENTADORAS

- ❖ ¿Cómo deben limitarse los aumentos de los alquileres?
- ❖ ¿Qué tipos de gastos se deberían poder atribuir a los inquilinos como excepciones al límite de aumento de alquileres?
- ❖ ¿Debería una política permitir a un propietario "acumular" aumentos de alquiler si decide no aplicarlos en un año determinado?
- ❖ El monto del alquiler base, ¿debería restablecerse según el valor de mercado (u otro valor) al haber un cambio de inquilino?
- ❖ ¿Qué tipos de propiedades deberían estar exentas de la estabilización de alquileres?
- ❖ ¿Cómo debe administrarse la política de estabilización de alquileres?

# PREGUNTAS ORIENTADORAS

- ❖ ¿Qué podría incluir la política para apoyar a los pequeños propietarios?
- ❖ ¿Qué tipo de factores tiene en cuenta a la hora de determinar el aumento del alquiler?
- ❖ ¿Cómo define a un “pequeño propietario”?





# MANERAS ADICIONALES DE PARTICIPAR

Visite el sitio web de Estabilización de Alquileres (<https://www.boston.gov/rent-stabilization>) para:

- ❖ Enviar comentarios escritos
- ❖ Registrarse para próximos eventos
  - 26 de julio (Orientada a trabajadores y fuerza laboral)
  - 27 de julio (Orientada a inquilinos)
- ❖ Suscribirse a la lista de correos electrónicos de Estabilización de Alquileres
- ❖ Revisar materiales de reuniones de aportes comunitarios previas y de reuniones del Comité



Asesor