



Manual de vivienda justa de Salisbury.

Manual para dueños

Salisbury, Maryland en el
año 2024.



Introducción y visión general

Bienvenido a la Guía de vivienda justa para propietarios de la ciudad de Salisbury. La ciudad de Salisbury exige el registro e inspección de todas las propiedades de alquiler dentro de los límites de la ciudad para garantizar un entorno de vivienda seguro y justo para todos los residentes. Esta guía está diseñada para brindar a los propietarios y administradores de propiedades información esencial sobre sus responsabilidades, el proceso de registro y el cumplimiento de las leyes de vivienda locales y estatales.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCDD, por sus siglas en inglés) juega un papel crucial en este proceso, supervisando que todas las propiedades de alquiler en la ciudad de Salisbury estén registradas, cumplan con el código municipal y hayan obtenido una licencia de unidad de alquiler. El HCDD también se asegura de que todos los propietarios se registren y renueven su licencia de propietario anualmente. Como actores clave en el mercado inmobiliario, los propietarios y administradores de propiedades son responsables de numerosas unidades de vivienda en la ciudad de Salisbury y desempeñan un papel esencial en la estabilización y revitalización de nuestros vecindarios.

Esta guía proporcionará información y recursos valiosos para ayudar a comprender responsabilidades, desenvolverse en normativas y fomentar relaciones positivas con inquilinos. Juntos, podemos crear una comunidad vibrante y próspera donde todos puedan acceder a una vivienda justa y equitativa.



Enfoque de la guía:

- Términos estándar relacionados con el cumplimiento de propiedades de alquiler.
- Colaboradores internos y comunitarios de la ciudad con datos de contacto.
- Visión general de regulaciones federales, estatales y locales importantes.
- Procedimiento de registro y obtención de licencia paso a paso.
- Descripción de los requisitos del código local de vivienda en alquiler.
- Información sobre las obligaciones del propietario en propiedades de alquiler.
- Consejos sobre cómo mantener viviendas seguras, saludables y habitables para propietarios y administradores de propiedades.





Clases de alquileres

- Una residencia actualmente habitada por individuos, excluyendo la familia cercana, con un acuerdo verbal o escrito con el propietario, ya sea con o sin pago.
- Será habitado por individuos (incluidos parientes no directos) con un acuerdo escrito u oral con el propietario, con o sin compensación económica.
- Se ha anunciado al público o se ha registrado previamente en la ciudad como propiedad en alquiler.

Familia cercana: hermano, padre, abuelo, hijo o nieto

Contenido



Sección 01

Colegas internos, miembros de la comunidad y normativas federales, estatales y locales.



Clase 02

Preparación y finalización del proceso de cumplimiento de alquiler.



Tema 03

Observancia del código



Sección 01

Colaboradores internos y
externos y normativas
federales, estatales y locales.



Colaboradores internos

Departamento de Infraestructura y Desarrollo (DID)

El Departamento de Infraestructura y Desarrollo es responsable de gestionar todos los proyectos de infraestructura y desarrollo de la ciudad. Este departamento sirve como punto de referencia para los desarrolladores que llegan a la ciudad para que revisen sus proyectos en todas las etapas, incluyendo la zonificación, la planificación, la ingeniería, el control del tráfico, los permisos de construcción, el control de incendios y la inspección de la construcción.

Página web del municipio: <https://salisbury.md/departments/infrastructure-development>

Dirección de correo electrónico del departamento: infdev@salisbury.md

Director de bomberos de Salisbury

La Oficina del Jefe de Bomberos del Departamento de Bomberos de la Ciudad de Salisbury está presente para asegurar la seguridad y el bienestar de los ciudadanos, visitantes y socios comerciales de la Ciudad de Salisbury y para prevenir los efectos de incendios mediante la implementación del Código de prevención de incendios de la ciudad, la revisión del plan y la educación pública sobre seguridad contra incendios y vida.

Página web de la ciudad: <https://salisbury.md/departments/fire>

Correo electrónico: ecramer@salisbury.md

Teléfono: (410)548-3120

Actividades de campo

El Departamento de Operaciones de Campo se encarga de la recolección y eliminación de residuos, el reciclaje, el mantenimiento y reparación de calles, parques, áreas de juegos y el mantenimiento de instalaciones públicas, la iluminación pública de propiedad de la ciudad, estacionamientos, aparcamientos cubiertos y la marina del puerto de Salisbury.

Enlace al sitio web de la ciudad: <https://salisbury.md/departments/fieldoperations>

Teléfono: (833) SBY-CITY

Correo electrónico: fieldops@salisbury.md



Colaboradores internos

Sección de Finanzas

Se aceptan pagos por las siguientes opciones en el Departamento de Finanzas:

- Cobros de agua/alcantarillado/eliminación de residuos
- Sanciones de aparcamiento
- Autorizaciones de construcción
- Impuestos de propiedad personal
- Búsqueda en contenedores de basura
- Códigos de libros
- Permisos urbanos
- Los impuestos de propiedad a partir de julio de 2019 (para el año fiscal 2020) se facturan y pagan en la Oficina de Finanzas de la Ciudad, Sala 103.

Enlace al portal web de la ciudad:

<https://salisbury.md/departments/finance>

Contactos:

- Pague facturas mediante el sistema de Respuesta de voz interactiva (IVR): 1-888-250-1639.
- Impuestos: 410-548-3110
- Servicios públicos: 410-548-3115
- Teléfono de facturación de ambulancias: 1-888-777-4911
- Sanciones de aparcamiento: 410-548-3162
- Número de teléfono: 410-860-5154

Cuerpo de Bomberos de Salisbury

El Departamento de Bomberos de Salisbury trabaja arduamente para asegurar la salud, la seguridad y el bienestar de nuestra comunidad al prevenir y mitigar de forma eficaz y eficiente los riesgos de incendio y seguridad para la vida.

- Enlace al portal web de la ciudad:

<https://salisbury.md/departamentos/fire>

- Teléfono: 911
- Número de teléfono para situaciones que no sean de emergencia: (410)548-3120.
- Dirección de correo electrónico: fire_ems@salisburyfd.com



Colaboradores internos

Infraestructura hidráulica

El Departamento de Obras Hidráulicas es responsable de los sistemas de agua y aguas residuales de la ciudad, incluidas las instalaciones de tratamiento de agua y aguas residuales y todos los servicios de agua y alcantarillado subterráneos. El Departamento tiene tres divisiones (Agua, Aguas Residuales y Servicios Públicos) con un personal total de 75 profesionales. El Departamento es responsable de:

- La provisión fiable de tratamiento y suministro de agua potable a hogares y negocios de la Ciudad.
- Almacenamiento de agua y mantenimiento de una red de tuberías, válvulas e hidrantes para protección contra incendios.
- Recolección de aguas residuales y transporte a una planta de tratamiento de vanguardia para salvaguardar la salud pública.

Enlace al portal web de la ciudad: <https://salisbury.md/departments/waterworks>

- Número de teléfono de la División de Agua: (410)548-3199.
- Departamento de Aguas Residuales Teléfono: (410)548-3180
- Departamento de Servicios Públicos Teléfono: (410)548-3103
- Dirección de correo electrónico: waterworks@salisbury.md

Departamento de policía de Salisbury.

El Departamento de Policía de Salisbury se compromete a proporcionar el más alto nivel de servicios de aplicación de la ley disponibles para todos los ciudadanos en todo momento, protegiendo la vida y la propiedad, y reduciendo el delito y el miedo al delito, real o percibido. Se dedica a generar confianza y se compromete a ofrecer servicios con el máximo respeto, transparencia e igualdad, independientemente de la raza, el género o el nivel socioeconómico.

- Enlace al portal web de la ciudad: <https://salisbury.md/departments/police>
- Teléfono: 911
- Número de teléfono para situaciones que no sean de emergencia: (410)548-3165.
- Solo personas con discapacidad auditiva: (410)749-5756
- Dirección de correo electrónico: spatrol@salisburypd.com



Colaboradores comunitarios

Asociación de propietarios de propiedades en Salisbury.

El propósito de SAPOA es mejorar los niveles de la industria del arrendamiento al proporcionar a todos nuestros miembros los recursos necesarios para llevar a cabo sus negocios de forma ética y responsable. Al mantener un estándar ético en la gestión de propiedades, aumentamos la rentabilidad de nuestros negocios individuales y mejoramos la comunidad en el proceso.

- Página web: <https://sapoa.us/>
- Teléfono: (410)742-5577
- Dirección de correo electrónico: SAPOA@FSEcommunities.com

Asociación de Agentes Inmobiliarios Costeros

La Asociación Costera de REALTORS® (CAR) está presente para ofrecer apoyo y servicios que mejoren el profesionalismo y el éxito de sus miembros REALTOR® y afiliados. El ámbito territorial de la Asociación Costera de REALTORS®, como capítulo local de la Asociación Nacional de REALTORS®, abarca los condados de Somerset, Wicomico y Worcester en Maryland.

- Página web: <https://www.coastalrealtors.org/>
- Teléfono: (410)641-4409
- Dirección de correo electrónico: info@coastalrealtors.org

Universidad de Salisbury

Servicios estudiantiles

- Página web: <https://www.salisbury.edu/administration/student-affairs/>
- Teléfono: (410)543-6080
- Teléfono de texto: (410)543-6083 Correo electrónico: StudentAffairs@salisbury.edu



Normativa federal

Normativa de Vivienda Equitativa

La promulgación de la Ley de Equidad en la Vivienda tuvo lugar el 11 de abril de 1968 con el objetivo de proteger a las personas de la discriminación al alquilar o comprar una vivienda, obtener una hipoteca, solicitar asistencia para la vivienda y participar en la mayoría de las actividades relacionadas con la vivienda. Se aplican protecciones adicionales cuando las personas buscan una vivienda con ayuda federal.

Resumen de la Ley de Vivienda Justa:

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_act_overview#_The_Fair_Housing

Protecciones adicionales para aquellos que buscan asistencia con la vivienda:

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/non_discrimination_housing_and_community_development_0

Vivienda justa y normativas relacionadas:

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_and_related_law

Presentación de una queja: https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint



Normativa estatal

Vivienda discriminatoria

Maryland se opone firmemente a la discriminación en vivienda. La Comisión de Derechos Civiles de Maryland investiga y gestiona las denuncias de discriminación en vivienda.

- Discriminación en la vivienda: <https://mccr.maryland.gov/Pages/Housing-Discrimination.aspx>
- Presentación de una queja: <https://mccr.maryland.gov/Pages/Intake.aspx>
- Para aquellos que necesiten ayuda adicional, por favor contacten con MCCR en el 410-767-8600 o mccr@maryland.gov.

Alarmas de monóxido de carbono.

Es obligatorio en Maryland que todas las unidades de alquiler tengan detectores de monóxido de carbono "en el exterior y cerca de cada área de dormir separada" y "en cada nivel de la unidad, incluido el sótano" (Consulte la ley: Md. Public Safety, § 12-1104).

- Para más detalles, visita: <https://www.peoples-law.org/carbon-monoxide-alarms>

Detectores de humo y sistemas de rociadores.

En Maryland, se exige una alarma de humo automática en cada zona de dormir de una vivienda residencial.

Peoples-Law.org es una excelente fuente sobre los requisitos estatales en relación con las alarmas de humo: <https://www.peoples-law.org/smoke-alarms-and-sprinkler-system>

- Para los sistemas de rociadores, la información adecuada puede ser proporcionada por la oficina del Jefe de Bomberos de la Ciudad.
- Enlace al portal web de la ciudad: <https://salisbury.md/departamentos/fire>
- Dirección de correo electrónico: ecramer@salisbury.md
- Teléfono: (410)548-3120



Normativa estatal

Certificación y registro de plomo.

En Maryland, se requiere que el propietario de una propiedad residencial en alquiler proporcione un certificado de inspección de pintura con plomo válido antes de otorgar una licencia de alquiler o renovación. Las propiedades en alquiler deben tener este certificado antes de emitir una licencia de alquiler de unidad.

Pintura con plomo:

Información y requisitos sobre pintura con plomo en Maryland:

La legislación de Maryland sobre la reducción del riesgo de plomo en viviendas requiere que los propietarios de propiedades de alquiler construidas antes de 1978 registren sus unidades en el Departamento de Medio Ambiente de Maryland (MDE), distribuyan materiales educativos específicos y cumplan con estándares específicos de reducción del riesgo de pintura con plomo en ciertos eventos desencadenantes.

Datos sobre el plomo para arrendadores de viviendas

<https://mde.maryland.gov/programs/land/LeadPoisoningPrevention/Pages/rentalowners.aspx>

Certificados de pintura con plomo para viviendas de alquiler

<https://mde.maryland.gov/programs/Land/Documents/LeadFactSheets/LeadfsLeadPaintCertificatesForRentalHousing.pdf>

Registro de posibles clientes:

La misión del Departamento de Medio Ambiente de Maryland es proteger a las familias y prevenir el envenenamiento infantil por exposición al plomo al garantizar que los propietarios registren las propiedades afectadas de conformidad con las leyes de plomo del estado de Maryland.

Registro de plomo:

<https://mde.maryland.gov/programs/land/leadpoisoningprevention/pages/leadregistration.aspx>

La certificación MDE Lead es necesaria para adjuntar al registro de su unidad si la propiedad se construyó antes de 1978.

Distribución obligatoria a los arrendatarios:

Folleto sobre la protección de la familia contra el plomo en el hogar.

<https://www.epa.gov/sites/default/files/2020-04/documents/pyf-spanish-color-2020-portrait-508.pdf>

<https://mde.maryland.gov/programs/land/Documents/LeadPamphlets/lead-in-your-home-portrait-March%202021.pdf>

Folleto del MDE: Información sobre los derechos de los inquilinos.

https://mde.maryland.gov/programs/Land/Documents/LeadPamphlets/LeadPamphletMDENoticeTenantsRights_SPANISH.pdf



Normativa municipal

Ocupación y normativa 4 a 2

El 26 de octubre de 2005, el Ayuntamiento de Salisbury aprobó la Ordenanza N.º 1961, que establece parámetros en torno a la ocupación de viviendas unifamiliares que se alquilan en Salisbury. A menos que la Junta de Apelaciones proporcione una exención aprobada, todos los alquileres de viviendas zonificadas en un distrito R-5, R-8 y R-10 están limitados a dos ocupantes adultos, sin contar a los hijos menores de los ocupantes.

- Propiedades exentas y permitidas para 4 personas no relacionadas: <https://salisbury.md/propiedades-exentas-permitidas-ocupacion-4-personas-no-relacionadas>
- Propiedades exentas y permitidas para 3 personas no relacionadas: <https://salisbury.md/propiedades-exentas-permitidas-ocupacion-3-personas-no-relacionadas>

La ocupación en áreas de zonificación que no sean R-5, R-8 o R-10 en un apartamento o cualquier unidad de vivienda anexa que no sea una casa adosada o una vivienda dúplex solo tendrá la siguiente cantidad de personas no relacionadas, sin contar a los niños menores:

- En un estudio o en un dormitorio.
- 3 en una unidad con dos o más habitaciones; o
- En cualquier unidad construida después del 25 de noviembre de 2002 (fecha de vigencia de la Ordenanza No. 1864) que tenga dos o más dormitorios si toda la parcela o extensión de tierra en la que está ubicada cumple con el requisito de estacionamiento fuera de la calle vigente cuando se completó.



Normativa municipal

Información sobre los derechos del arrendatario en el contrato de arrendamiento de Salisbury.

Los anexos al contrato de arrendamiento complementan y añaden cláusulas faltantes a los contratos de arrendamiento una vez firmados por inquilinos y propietarios. El propósito principal de los anexos es incorporar condiciones y normas adicionales a un contrato de arrendamiento específico sin necesidad de renegociación.

La ciudad de Salisbury estableció el Anexo de contrato de arrendamiento sobre los derechos de los inquilinos en 2010 para asegurar que los inquilinos estén al tanto de sus derechos en relación con las relaciones entre propietarios e inquilinos, según lo establecido en el Artículo 8 de la Ley de bienes inmuebles de Maryland, Represalias de propietarios, División de protección al consumidor del estado de Maryland, Asistencia legal y limitaciones de ocupación de la ciudad de Salisbury.

El Artículo 15.26 del Reglamento Municipal de la Ciudad de Salisbury requiere que TODOS los propietarios de propiedades en alquiler conserven en sus archivos en todo momento un Anexo de derechos de los inquilinos del contrato de alquiler de la Ciudad de Salisbury vigente y firmado por todos los ocupantes de la unidad alquilada. Si el propietario de la unidad de alquiler no proporciona este anexo al Funcionario de Vivienda cuando se lo solicita, se emitirá una infracción municipal por un monto de \$500 por infracción.

Enlace del sitio web: Anexo sobre los derechos del inquilino al contrato de arrendamiento
<https://salisbury.md/wp-content/uploads/2023/12/REVISED-Tenants-Rights-Lease-Addendum-with-watermark-12-28-2023.pdf>

**CITY OF SALISBURY
TENANTS' RIGHTS LEASE ADDENDUM**

In Maryland, the Landlord/Tenant relationship is governed by Title 8 of the Real Property Article. Title 8 may be accessed online by using the following link:
<https://casetext.com/statute/code-of-maryland/article-real-property/title-8-landlord-and-tenant>

Landlord Retaliation Prohibited

In Maryland, a landlord may not retaliate against a renter because the renter exercised his or her rights under the law or a lease. In other words, a landlord may not evict or threaten to evict a renter, increase the rent, decrease services, or terminate a month-to-month lease, because the renter did one of the following: 1) complained about unsafe housing conditions; 2) participated in a tenants' association; or 3) participated in a lawsuit against the landlord.

If tenants believe that the landlord is retaliating against them or threatening to retaliate against them, they should seek legal advice. The agencies listed below offer legal advice and information.

Consumer Protection Division of the Maryland Attorney General's Office:
<https://www.marylandattorneygeneral.gov/Pages/CPD/landlords.aspx>

Or, you may contact the Consumer Protection Division's Lower Eastern Shore Office at 201 Baptist Street, Salisbury, MD 21801; (410) 713-3620.

A joint project sponsored by Baltimore Neighborhoods Inc., and the Legal Aid Bureau that describes tenants' rights in language non-attorneys may understand: <https://www.peoples-law.org/cat/landlord-tenant>

Or, you may contact the Legal Aid Bureau's Lower Eastern Shore offices (Wicomico, Dorchester, Worcester, Somerset) 111 High Street, Salisbury, MD 21801; (410) 546-5511, (800) 444-4099.

In the case of a multi-unit structure the tenant acknowledges this structure does _____ or does not _____ (must be checked) have a shared heating and cooling HVAC duct system. If it does, this means the air is re-circulated to multiple units.

My signature below indicates that I received a copy of the Tenants' Rights Lease Addendum upon signing the lease for the property located at _____ and that I have been informed that the maximum number of unrelated individuals who may occupy the premises is _____, which can be verified through the City of Salisbury's Housing and Community Development Department, (410) 341-9550.

Tenant's Signature/Date

Tenant's Signature/Date (if applicable)

Tenant's Signature/Date (if applicable)

Tenant's Signature/Date (if applicable)

Property Owner or Designated Leasing Agent's Signature/Date

The City of Salisbury is not giving legal advice by requiring your landlord to include this document in your lease and your landlord is not giving you legal advice by including this document in your lease.

Tenant's Initials

Tenant's Initials (If applicable)

Tenant's Initials (If applicable)

Tenant's Initials (If applicable)

Revised 12/28/2023



Clase 02

Preparación y finalización del proceso de cumplimiento de alquiler.



Proceso de arrendamiento.

Inscripción para adquirir una licencia de propietario.

Todos los dueños de propiedades de alquiler dentro de los límites corporativos de la ciudad de Salisbury deben poseer una licencia válida para operar dichas propiedades dentro de la ciudad. La licencia de propietario de propiedad de alquiler debe ser renovada el 1 de marzo de cada año o antes. Se impondrán cargos por pagos atrasados según lo establecido por el Código de la ciudad. La tarifa de esta licencia es de \$120.00 para el primer año y luego las renovaciones tienen un costo de \$75.00 por año.

Se necesitan gestores de propiedades para dueños que no viven en el condado de Wicomico. Enlace para la solicitud de licencia de alquiler de unidad de propietario: <https://salisbury.md/departments/housing-community-development/applying-rental-license>

Tipologías de viviendas:

- Vivienda: Unidad singular que ofrece instalaciones para vivir de forma independiente y completa para una o más personas, incluyendo disposiciones permanentes para dormir, vivir, comer, cocinar y servicios sanitarios.
- Casa unifamiliar: una estructura que alberga UNA vivienda.
- Edificación de apartamentos: Una estructura residencial singular diseñada y construida para albergar tres o más unidades de vivienda independientes.
- Dúplex: Vivienda adosada a otra vivienda en uno o más lados por un muro cortafuegos APROBADO.
- Edificio multifamiliar: una estructura que alberga dos o más unidades de vivienda NO concebida ni construida como un bloque de apartamentos.



Proceso de arrendamiento.

Procedimiento para inscribir una propiedad en alquiler.

Las nuevas unidades de alquiler deben ser registradas en la ciudad de Salisbury, ya sea que sean de nueva construcción, convertidas en unidades de alquiler o adquiridas mediante una transferencia de propiedad. Una vez que una unidad se designa como unidad de alquiler, el propietario de la propiedad tiene 60 días para llevar a cabo el registro.

La cuota para registrar una unidad de alquiler es de \$120 por unidad durante el primer año y luego \$75 por unidad por año con el pago de renovación vence el 1 de marzo.

- **Enlace para el registro de una propiedad en alquiler: <https://salisbury.md/departments/housing-community-development/registering-rental-unit>**
- **Certificación de pintura con plomo: en caso de que la propiedad se haya construido antes de 1978, será necesario presentar la certificación de pintura con plomo más actualizada del MDE durante el registro. Si responde afirmativamente a esta pregunta, podrá subir una copia de su certificado.**
- **Inspección de alquiler: Tras finalizar todos los registros y presentaciones requeridos, la oficina del HCDD se pondrá en contacto con usted para coordinar una inspección de su unidad de alquiler. A continuación, encontrará detalles importantes sobre cómo prepararse para una inspección de alquiler:**
 - Enlace web para consultar los requisitos mínimos de habitabilidad y los criterios necesarios para las inspecciones: <https://salisbury.md/wp-content/uploads/2024/03/Minimum-Livability-Standards-Criteria-Needed-to-Perform-Inspections.pdf>
 - Si su propiedad en alquiler no supera una inspección, se le enviará una carta de acción correctiva. Una vez corregidas las infracciones, debe contactar a la oficina del HCDD; luego programaremos una nueva inspección, que puede conllevar un cargo de \$100.
- **Pago: Tras la inspección de su propiedad en alquiler, se le enviará una factura. Una vez abonada, recibirá su licencia y podrá alquilar o arrendar legalmente la propiedad.**

Inquilinato actual

Si ha adquirido una propiedad con un arrendatario existente, notifíquelo con al menos 24 horas de antelación que accederemos a la propiedad para llevar a cabo una inspección.

Actualización anual

Durante el proceso de renovación anual, la Ciudad enviará por correo la factura de la Licencia de Propietario de Propiedad de Alquiler y el Registro de Unidad de Alquiler. Si la propiedad fue construida antes de 1978, se recibirá un formulario de Certificación de Plomo que el Departamento de Medio Ambiente de Maryland (MDE) exige recopilar antes de emitir las licencias. Una vez recibido este formulario completo y el pago, se enviará la licencia por correo.



Proceso de arrendamiento.

No registrar una vivienda en alquiler o no obtener una licencia de propietario.

El apartado 15.26.060 del Código Municipal de Salisbury trata sobre situaciones en las que los propietarios o arrendadores no obtienen una licencia de arrendador, no registran una propiedad como propiedad en alquiler o no renuevan su propiedad como propiedad en alquiler. Aspectos destacados:

Registro de licencia de propietario:

- Si un propietario recién registrado no se convierte en arrendador dentro de los 60 días, se considerará moroso y estará sujeto a una multa de \$185 a \$500 (días 61 a 150). Después de 150 días, la multa será de \$315.

Renovación de la licencia del propietario:

- La fecha límite es el 1 de marzo. Después de este día, el dueño o arrendador se considera incumplidor. La cuota de renovación aumenta de \$75 a \$140.
- A partir del 1 de julio, la cuota se incrementa a \$270 y el propietario se considera moroso, estando sujeto a una multa de \$500.

Registro de una nueva unidad de alquiler:

- Si un propietario nuevo no registra una unidad de alquiler recién adquirida en los 60 días posteriores a convertirse en propietario, se considerará moroso y estará sujeto a un pago de registro de \$185 y una multa de \$500 (días 61 a 150). Después de 150 días, la tarifa es de \$315.

Actualización de arrendamiento de unidad:

- La fecha límite es el 1 de marzo. Después de este día, el dueño o arrendador se considera en falta. La cuota de renovación aumenta de \$75 a \$140.
- A partir del 1 de julio, la cuota se incrementa a \$270 y el propietario se considera moroso, estando sujeto a una multa de \$500.

En caso de alcanzar el nivel de no renovación, se aplicarán las medidas establecidas en el artículo 15.26.110 del Código municipal de Salisbury. En este, el director del HCDD puede revocar o suspender la licencia de arrendador y la licencia de unidad de vivienda de alquiler, así como emitir un aviso para desalojar la propiedad o propiedades de alquiler del arrendador/propietario. Asimismo, si la propiedad cuenta con una exención de ocupación para 4 o 3 personas, esta podría reducirse a 2.



Proceso de arrendamiento.

Actualizar la información.

Es esencial mantener actualizada la información de contacto con la ciudad de Salisbury para asegurar la recepción oportuna de comunicaciones municipales.

Enlace del sitio web: Declaración jurada del HCDD: formulario de actualización de dirección postal.

<https://salisbury.md/departments/housing-community-development/hcdd-affidavit-mailing-address-update-form>

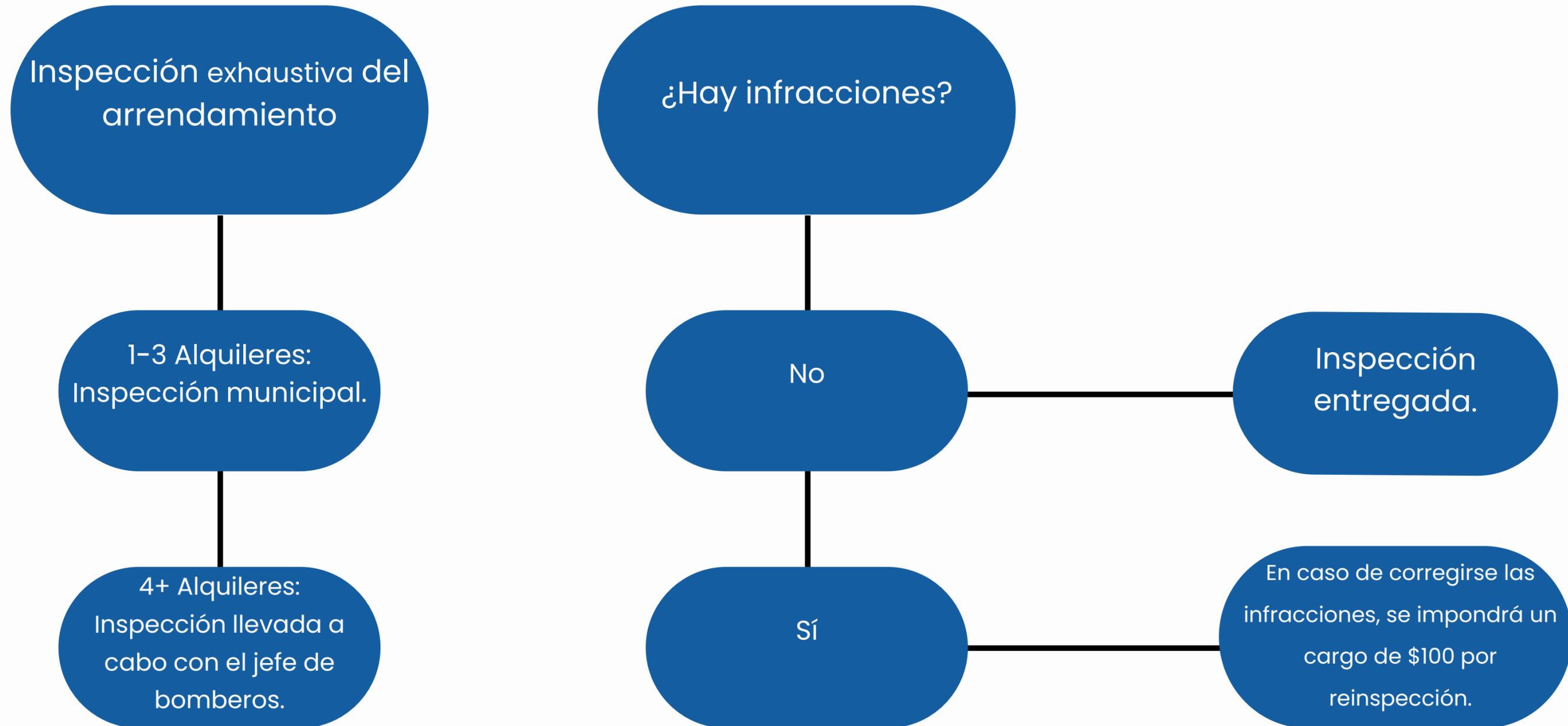
Si su propiedad ha cambiado de ser una propiedad de alquiler a ser una propiedad ocupada por su propietario, este sería el formulario que debe completar:

Sitio web: Formulario de declaración jurada de no alquiler.

<https://salisbury.md/departments/housing-community-development/non-rental-affidavit-form>



Inspección de alquiler.





Tema 03

Observancia del código





Observancia del código

El equipo de Cumplimiento de Códigos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Salisbury se dedica a asegurar la seguridad, la salud y la habitabilidad de las viviendas en Salisbury. El Código Municipal de Salisbury es la base que nuestro equipo de Cumplimiento de Códigos utiliza a diario para cumplir con nuestra misión, junto con los códigos estándar detallados en el Capítulo 15.04 del Código de Construcción, que incorpora el Código Residencial Internacional (2018).

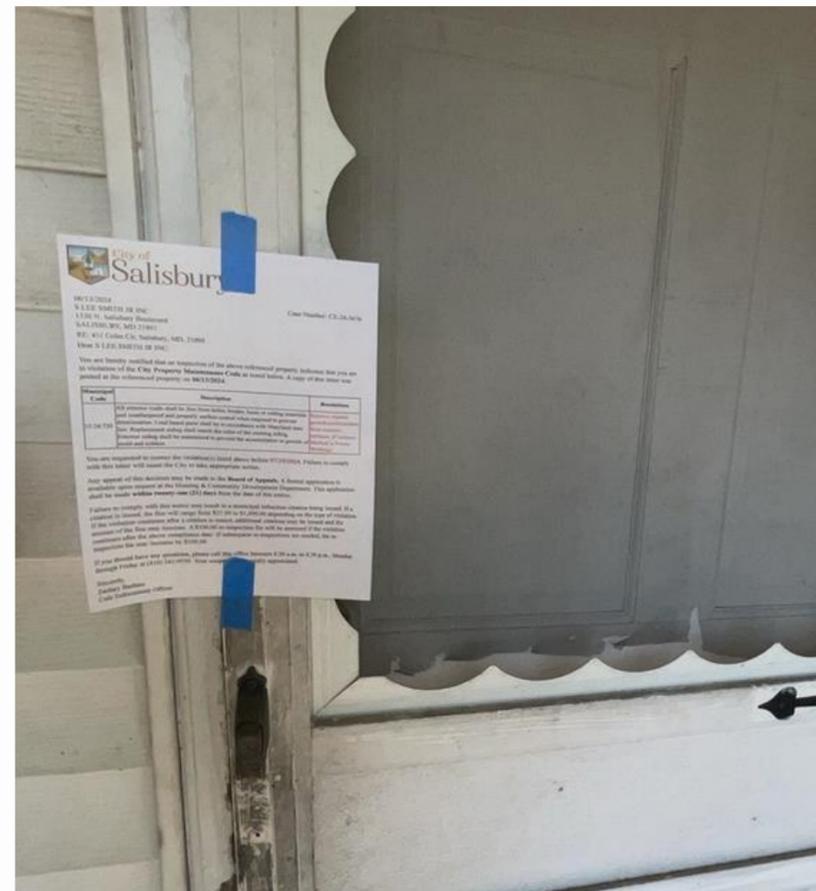
Es deber del propietario/arrendador garantizar que sus propiedades cumplan con las normas.

Infracciones habituales

Las infracciones más habituales son:

- Capítulo 8.08 – Vegetación, vegetaciones y crecimiento no deseado
- 15.24.1260 – Abandono de vehículos inoperativos
- 15.24.1320 – Basura
- 15.24.570 – Mobiliario – Mobiliario de interior utilizado/colocado en exteriores.

Ejemplo de publicación de una carta de acción correctiva:





Observancia del código

Cartas de corrección de acción.

Las cartas de acción correctiva (CAL, por sus siglas en inglés) se emiten al identificar una infracción en su propiedad. Estas cartas especificarán la infracción y la sección del código municipal correspondiente, además de incluir una fecha límite para la finalización del trabajo. En ocasiones, las inspecciones pueden revelar múltiples infracciones, lo que puede resultar en la recepción de varias cartas en una sola visita. Esto se debe a que algunas infracciones pueden tener plazos distintos.

Citas

Las notificaciones son poco comunes, ya que nuestra meta es garantizar el cumplimiento de las normativas; no obstante, si no se realiza ningún esfuerzo o si se rechaza corregir la infracción, se emitirá una notificación por infracción municipal. Las sanciones por notificación pueden oscilar entre \$25 y \$500 y pueden aumentar progresivamente a diario hasta \$500 hasta que se subsane la infracción. Si la sanción no se abona en un plazo de treinta (30) días, entonces el Departamento de Finanzas de la Ciudad inscribirá una carga contra la propiedad.

Reducciones

Las correcciones se inician solo después de que se envían dos cartas de acción correctiva. Las infracciones posteriores pueden corregirse sin previo aviso después de que se inicia la segunda corrección en la misma propiedad dentro de un año calendario. Los costes asociados con una corrección se facturarán al propietario a través del Departamento de Finanzas de la Ciudad. Si la factura no se paga en treinta (30) días, se impondrá un gravamen sobre la propiedad.



Observancia del código

Inspecciones

Las inspecciones son esenciales como parte del proceso de registro de alquiler, tal como se especifica en la Sección 3 de esta guía. Fuera de este requisito, las inspecciones pueden iniciarse a partir de una queja, en cuyo caso la ciudad se pondría en contacto con el propietario de la propiedad para programar una inspección. En algunos casos, si el propietario o inquilino de una propiedad no colabora, el Funcionario de Vivienda puede solicitar una orden administrativa a un juez del Tribunal de Distrito de Maryland o del Tribunal de Circuito del Condado de Wicomico. Además de una solicitud de orden administrativa, durante un caso en un tribunal civil entre un propietario y un inquilino, un juez puede ordenar una inspección durante el caso.

Con frecuencia, se llevan a cabo inspecciones de cortesía a los propietarios que las solicitan. Asimismo, se realizan inspecciones a solicitud del inquilino, pero se notificará e incluirá al propietario/arrendador en la inspección.

Los criterios mínimos de habitabilidad son un buen punto de partida para prepararse para una inspección:

<https://salisbury.md/wp-content/uploads/2024/03/Criterios-Minimos-de-Habitabilidad-Necesarios-para-Realizar-Inspecciones.pdf>

Asimismo, es necesario emplear la lista de control externa para las inspecciones de alquiler: <https://salisbury.md/wp-content/uploads/2023/01/20230126134849.pdf>



Observancia del código

Registro de Edificio Desocupado

"Vacancia" denota que ninguna persona o personas actualmente llevan a cabo un negocio legalmente autorizado o residen o viven legalmente en ninguna parte del edificio como propietarios legales o equitativos u ocupantes arrendatarios de manera permanente y no transitoria. La cuota para registrar un edificio como vacante es de \$200 por el primer año. Los requisitos de esta sección se aplicarán a cada propietario de un edificio que haya estado vacante durante más de ciento ochenta (180) días consecutivos, excepto que un edificio condenado se registrará dentro de los treinta (30) días posteriores a la notificación de que el funcionario de la construcción ha condenado la estructura según el Capítulo 15.24.

A partir del 1 de julio de 2024, la facturación de los edificios vacíos se realizará de la siguiente manera:

- Cuota anual por registro de edificio residencial vacío de \$200, conforme al Código 15.22.040.
- Cuota de inspección anual de viviendas desocupadas \$100 por año, a partir del segundo año fiscal – De acuerdo con el Código 15.22.040
- Edificio desocupado Tarifa anual: \$200.
- Matriculación de edificios no residenciales vacantes y terrenos no residenciales vacantes: \$500
- Cuota de inspección anual de edificios vacantes no residenciales: \$150 por año, a partir del segundo año fiscal, de acuerdo con el Código 15.22.040.
- Cuota anual por edificio vacante no residencial: \$500, de acuerdo con el Código 15.22.040.

Es crucial registrar una propiedad como vacía si se sabe que estará desocupada por un tiempo prolongado para prevenir la ocupación ilegal. Colocar carteles de "Prohibido el paso" en la propiedad también es fundamental. El HCDD notifica al Departamento de Policía de Salisbury sobre las propiedades vacías actualmente registradas en la ciudad.

Registro de edificio vacío: Vínculo al sitio web de la ciudad: <https://salisbury.md/departments/housing-community-development/vacant-building-registration-form>



Infracciones habituales

Violación	Primera violación	Reincidencia	Tercera violación +
Césped/malezas 8.08.040- Acciones en caso de no cumplir con la notificación para eliminar el crecimiento	Multa de \$25 por infracción inicial.	\$50 por cada día de incumplimiento (hasta \$500)	Cada individuo puede ser responsable de un delito distinto por cada día que la infracción continúe.
Árboles problemáticos 9.09.040 Procedimiento en caso de incumplimiento de la notificación de eliminación o poda de árboles o plantas problemáticos.	Multa de \$100 por infracción inicial.	\$100 por cada día de corrección pendiente de la infracción (hasta \$500)	Cada individuo puede ser responsable de un delito distinto por cada día que la infracción continúe.
Infracciones vinculadas a electrodomésticos desatendidos 8.28.010 Se prohíben los frigoríficos desatendidos	Recibir una notificación conforme a la Sección 8.28.010.	La persona será responsable de una infracción menor y podría ser encarcelada por un máximo de 30 días, recibir una multa de entre \$25 y \$100 o ambas.	



Infracciones habituales

Violación	Primera violación	Reincidencia	Tercera violación +
<p>Cualquier violación relacionada con el uso interior o exterior de la propiedad 15.24.160 Infracciones interiores.</p>	<p>Sanción de \$100 por primera infracción</p>	<p>Sanción de \$200 por cada día en que no se subsane la infracción.</p>	<p>Cualquier violación relacionada con el uso interior o exterior de la propiedad 15.24.160 Infracciones interiores.</p>
<p>Infracciones de zonificación 17.04.100 Infracciones-Sanciones. Cualquier individuo que modifique o altere cualquier edificio o terreno en contravención de este título o que no obtenga el permiso necesario será responsable de este delito.</p>	<p>Responsable de una infracción municipal, el infractor deberá abonar una multa o comparecer ante un tribunal.</p>		
<p>Infracciones de zonificación 1.16.100 Exención de multas - Autoridad para emitir citaciones - Infracciones y penalizaciones - Derogación</p>	<p>Las infracciones de códigos y ordenanzas son incumplimientos de zonificación civil con una multa de \$500 por la infracción inicial.</p>	<p>Sanción de \$500 por cada reiteración</p>	



Infracciones habituales

Violación	Primera violación	Reincidencia	Tercera violación +
Infracciones de edificios vacíos 15.242.090 Infracciones-Sanciones	Cualquier individuo que sea hallado culpable de las disposiciones estará sujeto a una multa no superior a \$500.	Cada día que pasa sin corregir la infracción constituye una infracción separada sujeta a una citación y multa adicionales.	
Infracciones vinculadas a la licencia de propietario, registro de alquiler y propietarios morosos. Uso 15.26.140 Infracciones-Sanciones.	Cualquier individuo que sea hallado culpable de las disposiciones estará sujeto a una multa no superior a \$500.	Cada día que pasa sin corregir la infracción constituye una infracción separada sujeta a una citación y multa adicionales.	
Infracciones de basura Uso 15.24.1340 Retirada de basura por parte de la ciudad	Multa de \$100 por infracción inicial.	\$100 por cada día de corrección pendiente de la infracción (hasta \$500)	Cada individuo puede ser responsable de un delito distinto por cada día que la infracción continúe.



Infracciones habituales

Violación	Primera violación	Reincidencia	Tercera violación
<p>Infracciones relacionadas con los contenedores de basura 8.16.080 Infracciones-Sanciones</p>	<p>Se debe colocar una etiqueta adhesiva fechada en el recipiente.</p>	<p>Se notificará por escrito a la dirección registrada del Propietario y se colocará una copia del aviso en la propiedad.</p>	<p>Tercera infracción: al propietario se le impondrá una multa de \$25 por infracción municipal. En edificios que contengan más de una unidad, al propietario se le impondrá una multa de \$25 por infracción de uso de basura en áreas comunes.</p> <p>En caso de cuatro o más infracciones, la ciudad de Salisbury tiene la autorización para retirar el contenedor. Se requiere el pago anticipado de un cargo por servicio de \$50 para la devolución del contenedor.</p>
<p>Árbol muerto o dañado 8.10.040 Acción en caso de incumplimiento del aviso de eliminar o podar árboles muertos o dañados</p>	<p>Multa de \$100 por infracción inicial.</p>	<p>\$100 por cada día de corrección pendiente de la infracción (hasta \$500)</p>	<p>Cada individuo puede ser responsable de un delito distinto por cada día que la infracción continúe.</p>



Ejemplos de transgresiones

Ejemplo de vegetación alta en la acera:



Ejemplo de electrodomésticos desechados:



Ejemplo de árboles fallecidos o dañados:





Comuníquese con HCDD.

Oficina:

Ubicación: 207 W. Main St. Suite 102, Salisbury, MD 21801

Teléfono: (410)341-9550

Correo electrónico: HCDD@salisbury.md

Director: Muir Boda

Correo electrónico: mboda@salisbury.md

Subdirección: Mike Thomason

Correo electrónico: mthomason@salisbury.md