

# Respuestas a preguntas frecuentes acerca de alquileres, desalojos y ejecuciones hipotecarias como consecuencia del Coronavirus-19 ( COVID-19).

Condado de Boulder, actualizado el 30 de octubre de 2020

Este documento ha sido preparado por el Condado de Boulder, la Ciudad de Boulder, la Ciudad de Longmont y los Servicios Legales del Condado de Boulder para dar la información más actualizada a los proveedores de vivienda y a los inquilinos, con el fin de ayudar a solucionar los problemas derivados de COVID-19. Para obtener más información o asistencia, comuníquese con el servicio legal o de mediación que le corresponda. Las direcciones están al final de este documento.

## **Pregunta: ¿Qué sucede si un inquilino no puede pagar el alquiler debido a un impacto de la pandemia de Covid-19?**

Estas circunstancias únicas requieren flexibilidad, acuerdos mutuos y comunicación de parte de todos. Es conveniente para todos negociar un acuerdo, teniendo en cuenta la realidad financiera y la capacidad de ambas partes para absorber las pérdidas. Los proveedores de viviendas también enfrentan incertidumbre y dificultades para pagar sus facturas, incluidas hipotecas, impuestos inmobiliarios, seguros y otros gastos para mantener sus propiedades. **Comuníquese pronto y con frecuencia** para conversar un acuerdo que pueda ser viable para todos. Algunas opciones pueden incluir un plan de pago, reducción de alquiler temporal (si es posible), terminación anticipada del contrato de arrendamiento, o prestar servicios a cambio de alquiler u otras soluciones. Documente (anote) cualquier acuerdo por escrito y asegúrese de que todas las partes firmen (firma electrónica es aceptable). Incluya un plan alternativo por si las cosas no funcionan.

## **Otras Consideraciones**

- Los inquilinos podrían ser elegibles para beneficios de desempleo o podrían obtener ayuda económica dependiendo de las calificaciones. Vea los recursos enumerados en pagina 3.
- Los propietarios pueden obtener asistencia para ayudar a los inquilinos (consulte el [Programa de Preservación de Propietarios \(POP\)](#) del Departamento de Vivienda de Colorado, que permite a los propietarios solicitar alquileres vencidos con muy pocas restricciones y también consulte [Recursos de vivienda del condado de Boulder](#) si POP es no es una opción)
- Si un dueño de casa le entrega a un inquilino un Aviso para que renuncie o cumpla (a veces denominado “Demanda de pago” o “Demanda de cumplimiento o posesión”), o pone dicho aviso en la puerta del inquilino, esto no significa automáticamente que el inquilino va a ser desalojado. Este aviso no ha sido presentado ante el tribunal a menos que el proveedor de vivienda decida más tarde presentar un desalojo; la publicación de este aviso es un paso preliminar que debe tomar un dueño de casa, en caso de que, posteriormente sea necesario un

desalojo.

- Repetimos lo más importante que usted debe recordar: comuníquese inmediatamente con el proveedor de vivienda e Informe que desea ser parte de una solución.
- Comuníquese con los servicios de mediación (consulte la página 5-6 para obtener el servicio que le corresponde) para obtener más ayuda para manejar su situación y / o servicios de mediación para ayudar a las partes a llegar a una resolución. En este momento, todas las mediaciones se llevarán a cabo virtualmente por teléfono o computadora, no en persona.

**Pregunta: desalojo. ¿Qué está sucediendo para ayudar a los inquilinos en riesgo de desalojo?**

- El Centro para el Control de Enfermedades (CDC) de EE. UU. emitieron una orden que impedía temporalmente que ciertas personas fueran desalojadas por no pagar el alquiler. La moratoria de desalojo de los CDC está vigente desde el 4 de septiembre hasta el 31 de diciembre de 2020.
  - Los inquilinos que cumplan con los criterios de elegibilidad del CDC y que deseen optar por la protección de la moratoria contra el desalojo deben proporcionar un formulario de declaración al propietario o proveedor de vivienda, atestiguando que califican. El formulario de declaración, que enumera los criterios de elegibilidad, se puede encontrar en <https://www.allianceforhousingjustice.org/understand-cdc-eviction-moratorium>
    - Cada inquilino adulto en una residencia debe completar un formulario de declaración para estar protegido por la orden de los CDC.
  - La orden del CDC contiene otras disposiciones importantes para inquilinos y proveedores de vivienda:
    - La orden del CDC no exime a los inquilinos de su obligación de pagar el alquiler, ni de ninguna tarifa o penalización que pueda imponerse.
    - Al vencimiento del período de la moratoria, los propietarios y proveedores de vivienda pueden exigir el pago total de todos los pagos que no se hayan realizado antes y durante la moratoria.
    - Los inquilinos pueden ser desalojados durante el período de moratoria por motivos distintos a no pagar el alquiler o realizar el pago de la vivienda.
    - Existen sanciones para los inquilinos y proveedores de vivienda por violaciones de la orden del CDC: los inquilinos que presenten falsamente un formulario de declaración pueden estar sujetos a sanciones por perjurio, y los propietarios y proveedores de viviendas que violen los términos de la orden de los CDC pueden estar sujetos a multas penales y sanciones.

El gobernador de Colorado, Jared Polis, emitió la Orden Ejecutiva D 2020227 el 21 de octubre del 2020: reafirma y aclara la moratoria de desalojo nacional del CDC descrita anteriormente, y enmienda y extiende órdenes estatales anteriores relacionadas con viviendas de alquiler. La Orden Ejecutiva D 2020227 tiene una vigencia de 30 días a partir del 21 de octubre del 2020.

- La orden estatal establece que si un inquilino demuestra dificultades financieras debido al COVID-19 (como se define en la orden estatal), un propietario o proveedor de vivienda puede iniciar o presentar una acción de desalojo cuando:
  - El desalojo se basa únicamente en el incumplimiento por parte del inquilino de una obligación de arrendamiento
  - El contrato de arrendamiento del inquilino ha vencido, el arrendamiento es de mes a mes, se rescinde un arrendamiento a voluntad
  - El Inquilino no ha cometido una violación sustancial del contrato de arrendamiento, como se define en la ley de Colorado.
- La orden estatal establece que cuando un inquilino demuestra dificultades financieras debido al COVID-19, el propietario, proveedor de vivienda o cualquier otra persona no puede hacer cumplir una orden de restitución o retirar la propiedad personal del inquilino de la vivienda.

- La orden estatal requiere que un inquilino complete y firme un formulario de declaración para que demuestre sus dificultades financieras debido al COVID-19. Debe proporcionarlo al propietario o proveedor de vivienda.
  - El inquilino puede proporcionar el formulario de declaración del CDC (vinculado arriba), o un formulario de declaración que será creado por el Departamento de Asuntos Locales decolorado.
- La moratoria de desalojo de la orden estatal no se aplica cuando un inquilino representa una amenaza inminente y seria para otra persona, o cuando un inquilino causa daños significantes a la propiedad de un proveedor de vivienda.
- La orden ejecutiva D 2020223 del gobernador Polis, emitida el 15 de octubre del 2020 y extendida por la orden estatal el 21 de octubre del 2020, contiene las siguientes disposiciones adicionales:
  - Prohíbe que los propietarios y proveedores de vivienda cobren cargos por mora o multas por el incumplimiento de un inquilino de pagar el alquiler a tiempo.
  - Establece que antes de que un propietario pueda iniciar una acción de desalojo pueda en la corte, el propietario debe proporcionarle al inquilino copias de la orden del CDC y el formulario de declaración en inglés y español, y la carta modelo de notificación del estado, que se encuentra en <https://cdola.colorado.gov/housing-covid19-eviction>.

Las ordenes estatales no eximen a los inquilinos de su obligación de pagar el alquiler, o de cualquier otra obligación impuesta bajo su contrato de arrendamiento o alquiler.

- Los tribunales del condado de Boulder emitieron la Orden Administrativa 20-111 el 11 de septiembre de 2020. Requiere que los propietarios proporcionen una copia de la Orden Administrativa 20-111 y el formulario de declaración de los CDC a los inquilinos cuando entreguen una citación de desalojo antes del vencimiento de la moratoria de los CDC. La Orden Administrativa 20-111 se puede encontrar en [https://www.courts.state.co.us/userfiles/file/Court\\_Probation/20th\\_Judicial\\_District/9-11-20%20Admin%20Order%202020-111%20CDC%20Eviction%20Moratorium.pdf](https://www.courts.state.co.us/userfiles/file/Court_Probation/20th_Judicial_District/9-11-20%20Admin%20Order%202020-111%20CDC%20Eviction%20Moratorium.pdf).

**Pregunta: ¿Qué recursos están disponibles para los inquilinos en riesgo de desalojo?**

Los inquilinos pueden ser elegibles para beneficios de desempleo o pueden obtener ayuda financiera dependiendo de las calificaciones. Los recursos financieros disponibles incluyen:

- [Recursos de vivienda del condado de Boulder](#) El condado de Boulder está trabajando con nuestros socios federales, estatales y locales para responder a los impactos sin precedentes de COVID-19 en nuestra comunidad. El acceso a un hogar seguro y estable es crucial para todos nosotros en todo momento, incluso ahora.
- [Páginas de recursos de la ciudad de Boulder](#)
- [Información de la ciudad de Longmont](#)
- [Recursos adicionales en todo el condado de Boulder](#)
- Visite este sitio con frecuencia. Publicaremos otros recursos, a medida que estén disponibles, para ayudar a los inquilinos, dueños de casa y la comunidad con sus cargas económicas y su estabilidad de la vivienda.

**Pregunta: ¿Qué sucede si el inquilino abandona la propiedad antes de que termine el contrato (quebrando el contrato) y deja de pagar el alquiler?**

- Nuevamente, la comunicación entre el proveedor de propiedad y el inquilino es vital para determinar qué se puede negociar (vea la sección anterior sobre las opciones de comunicación y mediación).

- ¿Qué dice el contrato de arrendamiento sobre quién es responsable de volver a alquilar la unidad y qué criterios se deben usar para aprobar posibles nuevos inquilinos?
- Los estudiantes de la Universidad de Colorado pueden acceder a [CU Off-Campus Office](#) para obtener recursos adicionales y la lista de Ralphie, (*Ralphie's List*) una base de datos para ayudar a llenar las vacancias.

**Pregunta: Como proveedor de propiedad privado, ¿qué sucede si me preocupa el próximo pago de mi hipoteca?**

- Se recomienda a los propietarios que enfrentan problemas de pago que llamen a su prestamista (banco) de inmediato. La comunicación pronta con el prestamista les da tiempo a todos para desarrollar un plan alternativo. Si el propietario desea asistencia en este proceso o más información, se le recomienda comunicarse con el Programa de Finanzas Personales del Condado de Boulder.
- El Programa de Finanzas Personales del Condado de Boulder brinda asesoramiento gratuito por parte de los Consejeros de Vivienda aprobados por HUD. Se incluye asesoramiento relacionado con opciones de mitigación de pérdidas, opciones de prevención de ejecuciones hipotecarias, impactos crediticios y planes de gestión de deuda. ([www.BoulderCountyPFP.org](http://www.BoulderCountyPFP.org))

**Pregunta: Ejecuciones hipotecarias. ¿Qué está sucediendo para ayudar a los propietarios que pueden estar en riesgo de ejecución hipotecaria?**

- Se recomienda a los propietarios que enfrentan problemas de pago que llamen a su prestamista (banco) de inmediato. La comunicación pronta con el prestamista les da tiempo a todos para desarrollar un plan alternativo. Si el propietario desea asistencia en este proceso o más información, se le recomienda comunicarse con el Programa de Finanzas Personales del Condado de Boulder.
- El 27 de agosto de 2020, la Administración Federal de Vivienda (FHA) extendió su moratoria de ejecución hipotecaria y desalojo para propietarios de vivienda hasta el 31 de diciembre de 2020. La extensión es aplicable "a todas las hipotecas a plazo para viviendas unifamiliares Título II de la Administración Federal de Viviendas (FHA) y las hipotecas de conversión del valor de la vivienda (HECM) programas de hipotecas revertidas, excepto aquellos garantizados por propiedades desocupadas y / o abandonadas."
- El 27 de agosto de 2020, la Agencia Federal de Financiamiento de la Vivienda extendió la moratoria de ejecución hipotecaria en hipotecas unifamiliares respaldadas por Fannie Mae y Freddie Mac, y su moratoria de desalojo en propiedades adquiridas por Fannie Mae o Freddie Mac, hasta el 31 de diciembre de 2020.
- Los administradores de préstamos respaldados por Fannie Mae y Freddie Mac tienen instrucciones de trabajar con los prestatarios que experimentan dificultades relacionadas con COVID-19. Esto puede incluir la suspensión del pago, la creación de planes de indulgencia y la modificación del préstamo. Se espera que muchos otros prestamistas sigan esta misma guía.
- El programa de Finanzas Personales del Condado de Boulder brinda asesoramiento gratuito por parte de asesores capacitados en propiedad de vivienda. Se incluye asesoramiento relacionado

con la ejecución hipotecaria, la modificación de préstamos y las comunicaciones del prestamista ([www.BoulderCountyPFP.org](http://www.BoulderCountyPFP.org))

- Las pequeñas empresas y empresas de un solo propietario podrían ser elegibles para solicitar un préstamo por desastre por daños económicos (EIDL). Obtenga más información en el Centro de Desarrollo de Pequeñas Empresas de Colorado. ([Colorado Small Business Development Center](http://ColoradoSmallBusinessDevelopmentCenter.org))

**Pregunta: ¿El inquilino está obligado permitir que alguien ingrese a la propiedad para mostrarla, o una evaluación dado el mandato de distanciamiento social del Covid-19?**

Durante el período de vigencia de la orden de quédate en casa, no se permitieron exhibiciones. Ahora que este orden se ha levantado, no existe una regulación que limite dicha actividad. Sin embargo, en el espíritu de la salud y la seguridad colectivas, se recomienda que los proveedores de vivienda, administradores, agentes inmobiliarios e inquilinos elaboren un plan de exhibiciones que se sienta cómodo y razonable para todos. Las partes pueden buscar servicios de mediación para ayudar si no pueden resolverlo entre ellos. Los inquilinos que sienten que tienen circunstancias especiales, como una afección de salud que los haría especialmente vulnerables a la exposición, deben hablar con un abogado sobre sus derechos (ver recursos para obtener ayuda legal a continuación) si no pueden resolver algo con el proveedor de vivienda.

**Pregunta: Si un estudiante de CU regresa a su hogar por recomendación de la escuela y ya no está ocupando la propiedad, ¿pueden esperar ser liberados del contrato de arrendamiento o recibir una reducción en el alquiler?**

No, el contrato de arrendamiento sigue siendo válido. Puede haber opciones para llenar una vacante, como subarriendo. Los inquilinos deben verificar su contrato de arrendamiento y analizar estas opciones con su proveedor de vivienda.

**Pregunta: ¿Qué recurso tiene un inquilino si su compañero de cuarto no practica el distanciamiento social?**

Si el compañero de cuarto está en el mismo contrato de arrendamiento, esto se considera un problema entre compañeros de cuarto. Un proveedor de vivienda o dueño de casa no tiene la obligación de arreglar la situación o resolver una discusión entre compañeros de cuarto. Puede ser más complicado si el otro inquilino tiene un contrato de arrendamiento por separado. En cualquier caso, si los compañeros de cuarto no pueden resolverlo entre ellos, la mediación a través del Servicio de Mediación de la Comunidad en Boulder o los Servicios de Mediación de Longmont podría ser una opción.

**Pregunta: ¿Un inquilino necesita compartir con un proveedor de vivienda los resultados de una prueba para COVID o cualquier otra información médica?**

La información médica de un inquilino es privada y un inquilino no está obligado a compartirla, esto incluye la información relacionada con COVID-19. Además, un proveedor de vivienda no puede exigir que un inquilino se haga una prueba COVID-19. Se recomienda que los inquilinos y los proveedores de vivienda sigan tanto como sea posible las instrucciones del Estado con respecto a quedarse en casa, distanciamiento social y protección facial.

**PARA MÁS INFORMACIÓN. MEDIACIÓN Y AYUDA PARA RESOLVER SU SITUACIÓN, CONTACTE:**

**Para propiedades en Boulder, Gunbarrel, Nederland, Louisville, Superior y sus alrededores, comuníquese con:**

Servicio de Mediación Comunitaria de la Ciudad de Boulder  
303-441-4364  
[mediation@bouldercolorado.gov](mailto:mediation@bouldercolorado.gov)  
[Formulario en línea para solicitar servicio](#)

**Para propiedades en Longmont, Lafayette, Niwot, Lyons, Allenspark y sus alrededores, comuníquese con:**

Servicio de mediación de la ciudad de Longmont  
Teléfono: 303-651-8444

**Para asistencia de alquiler:**

Línea de ayuda de alquiler del Condado de  
Boulder  
303-441-1206

**Para más información y referencias para ayuda legal:**

Servicios legales del condado de Boulder  
Teléfono: 303-449-7575.

Oficina del Fiscal de Distrito del Condado  
de Boulder  
División de Protección Comunitaria  
303.441.3700