

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

Condado de Boulder, actualizado el 23 de junio 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 a continuación.
- Los propietarios pueden obtener tolerancia con sus pagos de su hipoteca (consulte la sección de ejecución hipotecaria), lo que alivia la presión sobre los pagos de alquiler.
- Ciertas propiedades están cubiertas bajo la ley federal CARES (Ley de ayuda, alivio y seguridad económica contra el coronavirus). (consulte la sección de desalojo)
- 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?

- Los tribunales del condado de Boulder han resumido procedimientos de desalojo desde el 1 de junio del 2020.
- La orden ejecutiva D 2020 101 del gobernador Jared Polis requiere que los proveedores de vivienda notifiquen a los inquilinos con 30 días de anticipación cualquier incumplimiento por falta de pago del alquiler antes de que el proveedor de vivienda pueda comenzar un proceso de desalojo en el tribunal. Durante este período de 30 días, los inquilinos pueden remediar el incumplimiento por falta de pago.
- La orden ejecutiva D 2020 101 101 también prohíbe el cobro de recargos o multas por incumplimiento en el pago del alquiler que se incurrieron entre el 1 de mayo y el 13 de junio de 2020.
- La Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica de Coronavirus (Ley CARES) prohíbe a los propietarios de una propiedad (cubierta por esta ley) presentar nuevas acciones de desalojo por falta de pago del alquiler, emitir un aviso de desocupación y cobrar multas por retraso de pago o poner otras sanciones contra el inquilino, hasta después del 24 de junio. Para más información, consulte [este enlace de internet](#).

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:

- Asociación de Asistencia Familiar de Emergencia, 303-442-3042 para asistencia económica a corto plazo, asistencia de alquiler y otros recursos para ayudar a compensar los gastos.
- Servicios para clientes adultos mayores: 303-441-4388, adultos mayores de 60 años o más, los residentes de Boulder pueden ser elegibles para servicios financieros.
- OUR Center, 303-772-5529, un centro de recursos familiares para residentes de Longmont (una sola persona también se considera una familia), asistencia financiera y de alquiler a corto plazo, banco de alimentos, comidas

- [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, implicaciones de la Ley CARES, opciones de prevención de ejecuciones hipotecarias, impactos crediticios y planes de gestión de deuda.
(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 18 de marzo, la Administración Federal de Vivienda promulgó una "moratoria inmediata de ejecución hipotecaria y desalojo para propietarios de viviendas unifamiliares con hipotecas aseguradas por la FHA" hasta junio 30 del 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)
- 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)

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. Hay miles de estudiantes de CU en la misma situación y los propietarios absorberían una enorme pérdida financiera si permitieran que todos los estudiantes en esta situación rompieran su contrato de arrendamiento. En cambio, la mayoría de los administradores de propiedades solo están dispuestos a negociar en aquellas situaciones donde existe una necesidad económica como resultado de COVID-19. 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: Si el contrato de arrendamiento de un inquilino está terminando, pero no quiere mudarse durante este período de distanciamiento social, ¿cuáles son sus opciones?

En circunstancias normales, cuando un contrato de arrendamiento termina sin un acuerdo mutuo para extenderlo, y si el inquilino no se muda, el inquilino podría ser desalojado. Sin embargo, en este momento, con las audiencias de desalojo retrasadas hasta finales de mayo (o incluso más tarde, dependiendo del número de casos en el tribunal o de las propiedades cubiertas por la ley CARES), lo mejor para todos es tratar de negociar una solución que satisfaga las necesidades de todos.

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 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

[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 directa de alquiler del Condado de

Boulder

303-441-1206

Para más información, ayuda legal 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