



Preguntas frecuentes

¿Qué es Colorado Hogares Para Todos?

.....

Colorado Hogares Para Todos (COHFA) es una coalición estatal de organizaciones de base que cree que, independientemente de nuestro aspecto o de nuestros ingresos, todos necesitamos un hogar cálido, seguro y estable en el que podamos criar a nuestras familias, establecer contactos con nuestros vecinos y participar en nuestras comunidades.

El COHFA cuenta con 16 organizaciones miembros, entre ellas ocho miembros del comité directivo: 9to5 Colorado, Colorado Cross Disability Coalition, Colorado Education Association, Colorado Jobs with Justice, Colorado Working Families Party, Denver Democratic Socialists of America, Together Colorado y United for a New Economy.

El problema: Alquileres inasequibles en Colorado

.....

¿Por qué la vivienda de alquiler en Colorado es inasequible?

Los habitantes de Colorado se enfrentan a aumentos de alquiler sin precedentes porque los codiciosos propietarios corporativos amañan las reglas para cobrar a las familias alquileras y tasas escandalosas. La subida de los alquileres obliga a las familias a recortar en alimentos o medicinas sólo para mantener un techo sobre sus cabezas, y muchas se han visto obligadas a abandonar sus hogares.

Según la Coalición Nacional para la Vivienda de Bajos Ingresos:

- En Colorado, un trabajador con el salario mínimo debe trabajar 72 horas a la semana para poder pagar un alquiler de una habitación a la tasa justa del mercado, que era de \$1,154 en 2021, según su [informe 2021 Out of Reach](#).
- Un [informe sobre el perfil de la vivienda de Colorado 2022](#) demostró que el 74% de los inquilinos con ingresos extremadamente bajos (que ganan menos del 30% del AMI) gastan más de un tercio de sus ingresos en la vivienda.
- El [informe 2021 Gap Report](#) descubrió que hay aproximadamente 160,597 hogares de inquilinos con ingresos extremadamente bajos en el estado, con sólo 46,219 viviendas de alquiler asequibles y disponibles.

Un [sondeo de la Fundación de Salud de Colorado](#) reveló que:

- Casi un tercio de los encuestados están preocupados por la posibilidad de perder su casa porque no pueden pagar el alquiler o la hipoteca.
- Un tercio de los encuestados ha tenido que trabajar más de lo que quería, ha evitado pedir a su casero que solucionara los problemas y ha recortado sus necesidades básicas, como la alimentación y la atención médica, para poder permitirse una vivienda.

¿Por qué la “vivienda asequible” no sigue siendo asequible?

Incluso los proyectos de “vivienda asequible” cuyos constructores recibieron dinero público pueden convertirlos en unidades a precio de mercado después de un cierto número de años, determinado al principio del contrato, que suele expirar después de sólo 20-30 años.

¿Por qué no basta con construir más viviendas para resolver la crisis de la vivienda asequible?

Las familias de Colorado están luchando -y algunas están siendo desalojadas- HOY. La mayoría no puede esperar entre 15 y 20 años hasta que tengamos suficientes viviendas asequibles nuevas construidas. La construcción de nuevas unidades asequibles es una parte clave de la solución general, preparando a nuestro estado para el largo plazo y creando más oportunidades - pero es sólo una herramienta necesaria. Estos esfuerzos deben ser reforzados con fuertes protecciones para los inquilinos, incluyendo políticas de estabilización de alquileres que garanticen que el costo de la vivienda de alquiler, ya sea designada como asequible o no, siga siendo razonable.

Esfuerzos legislativos anteriores de CO

¿Cómo han ayudado los funcionarios del Estado a los inquilinos?

Estas leyes estatales se aprobaron en la sesión de 2022 para ayudar a los inquilinos:

- El proyecto de ley 22-019 acceso a los registros de desalojo de los tribunales suprimidos mejora el acceso de los inquilinos a la representación legal en los casos de desalojo al permitir a los abogados acceder a los registros de desalojo de los tribunales suprimidos.
- HB 22-1082 Establecer la unidad de vivienda justa departamento de derecho permite que el Fiscal General para hacer cumplir las protecciones de los inquilinos, incluidas las leyes relativas a los depósitos de seguridad, las solicitudes de alquiler, los cargos por retraso, la notificación y la frecuencia de los aumentos de alquiler, y las protecciones de los inquilinos inmigrantes.
- HB 22-146 Expansión del programa de acceso a ingresos medios aumenta la financiación para desarrollar viviendas de alquiler asequibles para los habitantes de Colorado con un ingreso medio del área del 80 por ciento y superior.
- La enmienda presupuestaria para apoyar el fondo de defensa legal contra los desalojos aumenta el fondo de defensa legal para desalojos del Estado a \$1.1 millones de dólares para proporcionar servicios de defensa legal a los inquilinos que se enfrentan a un desalojo.

La solución: estabilización del alquiler

¿Cuál es la diferencia entre la estabilización de los alquileres y el control de los mismos?

La estabilización de los alquileres protege a los inquilinos de los aumentos irrazonables de las rentas, al tiempo que permite a los propietarios aumentarlas anualmente a un tasa justa. El control de alquileres congela la renta mientras los inquilinos permanezcan en el lugar.

¿Cómo ayuda la estabilización del alquiler a los inquilinos?

Las investigaciones demuestran que la estabilización de los alquileres mejora la estabilidad de los inquilinos y evita el desplazamiento de las familias.

- **Los Angeles:** El año siguiente a la adopción de la estabilización de los alquileres en Los Ángeles, la proporción de inquilinos que se mudaron disminuyó en un 37%, siendo las tasas más bajas las de los inquilinos negros y latinos.
- **Santa Mónica:** La estabilización de los alquileres permitió duplicar la proporción de inquilinos que viven en sus unidades más de cinco años, frenando el desplazamiento de las familias con menores ingresos y con hijos.

- **Nueva York:** En la ciudad de Nueva York, los inquilinos de unidades de alquiler regulado tenían [tres veces más probabilidades de haber vivido en sus casas durante 20 años o más \(23% frente al 7%\)](#). En Manhattan, eran 10 veces más propensos a [tener ese tiempo de permanencia \(35% frente al 3%\)](#).
- **Cambridge, MA:** Cuando el control de alquileres estaba en vigor, los alquileres en las unidades estabilizadas eran un [44% más bajos que las unidades similares no controladas](#).

Las investigaciones demuestran que la estabilización de los [alquileres hace que éstos sean más asequibles para las comunidades con mayores necesidades](#).

- **Nueva York:** En la década de 1990, los alquileres de las unidades no reguladas en los barrios en proceso de crecimiento [aumentaron una media del 43.2%, frente al 11.4% de las unidades de alquiler estabilizado](#).
- **California:** Un estudio de cuatro ciudades con alquileres estabilizados (Berkeley, Santa Mónica, East Palo Alto y West Hollywood) descubrió que los alquileres eran [una media de \\$117 dólares menos](#) en comparación con las ciudades que no lo tenían.
- **Santa Mónica:** Las familias trabajadoras [vivían en Santa Mónica cuando la ciudad tenía un fuerte control de los alquileres](#):
 - Hogares con ingresos extremadamente bajos (30% AMI): 6% de las unidades
 - Hogares con ingresos muy bajos (50% AMI): 19% de las unidades
 - Hogares con bajos ingresos (60% AMI): 58% de las unidades
 - Hogares con ingresos moderados (110% AMI): 13% de las unidades
 - Hogares con mayores ingresos (>110% AMI): 4% de las unidades

Las investigaciones demuestran que la estabilización de los alquileres [favorece las economías locales](#).

- Cuando los hogares agobiados por el alquiler pagan [el 30% o menos de sus ingresos en la vivienda, tienen \\$6,200 dólares más](#) (de media) al año para gastar en comida, cuidado de niños, transporte, etc.

¿Afecta la estabilización de los alquileres al número de unidades disponibles, a las nuevas construcciones o a los propietarios?

Los estudios demuestran que el número de unidades de alquiler y las nuevas construcciones se mantienen estables -y que los propietarios están muy satisfechos- en las ciudades con estabilización de alquileres:

- **Berkeley:** En la primera década después de que Berkeley aprobara la estabilización de los alquileres, Berkeley [sólo perdió el 1,3% de su parque total de viviendas de alquiler](#), sólo una fracción de porcentaje más que las ciudades adyacentes. Su Departamento de Planificación y Desarrollo encontró [“poco o ningún efecto en la construcción de nuevas viviendas”](#). Y [sólo el 1,5% de los propietarios presentaron una petición para ajustar el alquiler](#) de una propiedad individual.
- **Santa Mónica:** Los beneficios de los propietarios fueron satisfactorios: [ninguno solicitó ajustar un alquiler individual en 2016](#), mientras que la ciudad pudo mantener la diversidad social y económica.
- **Nueva Jersey:** Los estudios a largo plazo de las políticas de estabilización de alquileres en Nueva Jersey no han mostrado ningún [impacto discernible en las tasas de construcción de nuevas viviendas](#).

¿Es la estabilización de los alquileres un cambio estructural a largo plazo?

La estabilización de los alquileres permite a los funcionarios locales equilibrar las necesidades de sus electores, tanto de los inquilinos como de los propietarios, en lugar de depender únicamente de las fuerzas del mercado, que se basan principalmente en los beneficios.

Haciendo un cambio en Colorado

.....

¿Por qué los funcionarios locales no pueden aprobar políticas de estabilización del alquiler?

En 1981, la legislatura estatal aprobó un proyecto de ley [-ahora convertido en ley-](#) que eliminaba los derechos de las ciudades y los condados a aprobar cualquier ordenanza local que pudiera considerarse de control de alquileres en viviendas privadas, incluidas las ordenanzas locales que estabilizaran los alquileres. Actualmente, los funcionarios locales tienen prohibido abordar la necesidad de sus electores de disponer de alquileres asequibles, lo que les impide mantener y construir las comunidades prósperas que desean.

¿La decisión de *Telluride* prohibió el control de los alquileres?

No, en el año 2000 el Tribunal Supremo de Colorado [dictó una sentencia](#), en el caso comúnmente conocido como “Telluride”, según la cual una ciudad no puede exigir a los promotores que reserven una parte de las nuevas unidades que deben alquilarse a un precio inferior al del mercado. En su decisión, el tribunal citó la ley de control de alquileres, de amplio alcance, que aún está en vigor desde 1981.

En 2021, un [proyecto de ley](#) redactado en términos muy precisos [modificó la ley original de control de alquileres](#), aclarando que las ciudades y los condados pueden exigir a los promotores que reserven nuevas unidades para viviendas asequibles en virtud de su autoridad para regular el uso del terreno.

¿Existe una manera de dar a los gobiernos locales el poder de crear políticas de estabilización de alquileres?

Presentaremos un proyecto de ley para anular la prohibición estatal de la estabilización de los alquileres, que devolverá el poder a los funcionarios electos locales y a los residentes, que son los mejor situados para adoptar las políticas de vivienda que necesitan para garantizar unas comunidades seguras, sostenibles y asequibles.

¿Son los funcionarios locales partidarios de anular la prohibición de la estabilización de los alquileres?

Los funcionarios electos de las ciudades están ansiosos por aprobar ordenanzas para estabilizar los alquileres y atender la necesidad de sus electores de contar con alquileres asequibles que puedan mantener y construir las diversas comunidades que desean:

- [Ayuntamiento de la Ciudad de Aurora](#): Crystal Murillo, Juan Marcano, Alison Coombs
- [Ayuntamiento de la Ciudad de Colorado Springs](#): Nancy Henjum
- [Ayuntamiento de la Ciudad de Broomfield](#): Alcalde Guyleen Castriotta
- [Ayuntamiento de la Ciudad de Denver](#): Robin Kniech, Jamie Torres, Candi CdeBaca
- [Comisionados del Condado de Jefferson](#): Andy Kerr
- [Comisionados del Condado de Larimer](#): Kristin Stephens
- [Comisionados del Condado de Adams](#): Emma Pinter

¿Cómo puedes ayudar a anular la prohibición de la estabilización de los alquileres?

Como habitantes de Colorado -personas de color, jóvenes y mayores, veteranos e inmigrantes y personas con discapacidades- debemos unirnos para garantizar que las familias tengan hogares cálidos y estables y que los propietarios sean responsables de cobrar un alquiler razonable. Ayúdanos a garantizar que todos tengamos un lugar al que llamar hogar y devuelve el poder a los funcionarios electos locales y a los residentes.

.....



Correo electrónico yocelyn@cohomesforall.org



[¡Manténgase actualizado!](#)