



Human
Services

Consejos para propietarios e inquilinos en el manejo de los problemas de alquiler a partir de daños provocados por vientos e incendios

La siguiente información aborda preguntas e inquietudes pertinentes a consecuencia del incendio de Marshall. El Centro de Resolución y Mediación Comunitaria (CMRC, por sus siglas en inglés) de la Ciudad de Boulder brinda información y servicios de mediación para propietarios e inquilinos. La siguiente información se ofrece como información general y no constituye asesoramiento legal.

Para hablar de su situación o para servicios de mediación, llame a CMRC al 303-441-4364.

Soy un inquilino que perdió bienes muebles en este desastre. ¿Cómo puedo recuperar mis pérdidas?

- Comience por revisar su contrato de arrendamiento. Muchos contratos de arrendamiento por escrito tienen términos que dicen lo que sucede si una propiedad de alquiler se ve afectada por un desastre. Si no tiene una copia de su contrato de arrendamiento, pregúntele al propietario.
- Bajo un contrato de arrendamiento típico, es responsabilidad del inquilino mantener un seguro de inquilino para sus bienes muebles. Si hay daños, el inquilino debe comunicarse con su compañía de seguros. Las pólizas de seguro del propietario de la vivienda no suelen cubrir los bienes muebles del inquilino.
- Si no hay un seguro u otra cobertura que proteja al inquilino, el inquilino puede presentar un reclamo a FEMA. Por lo general, esos reclamos deben realizarse dentro de los 50 días posteriores a la declaración de desastre, pero asegúrese de verificar todos los plazos con FEMA.
- Un inquilino también puede solicitar préstamos a baja tasa de interés a través de la oficina de Desarrollo para la Pequeña Empresa (SBA, por sus siglas en inglés) para cubrir las pérdidas residenciales que no estén totalmente compensadas por el seguro. Los préstamos disponibles son hasta \$200,000 para la residencia principal y \$40,000 para los bienes muebles, incluidas las pérdidas de los inquilinos. Hay más información disponible en <https://disasterloanassistance.sba.gov/> o puede llamar al: 1-800-659-2955, enviar un correo electrónico a: DisasterCustomerService@sba.gov o dirigirse al Centro de Asistencia por Desastre (DAC, por sus siglas en inglés).
- En las próximas semanas, puede haber recursos adicionales para cubrir la pérdida de la propiedad. Vuelva a consultar con el Centro de Resolución y Mediación Comunitaria para obtener recursos actualizados.

La propiedad no fue destruida pero sufrió daños. ¿Quién es responsable de las reparaciones?

- Si su unidad de alquiler resultó dañada, asegúrese de informar inmediatamente al propietario sobre el daño a la propiedad y envíe un correo electrónico, un mensaje de texto o use el portal para inquilinos u otro método escrito para informar al propietario sobre el daño y hacer una solicitud por escrito para las reparaciones. Debe cooperar con el propietario para permitir la entrada y completar las reparaciones.
- Los escombros, las cenizas y los residuos deberán considerarse peligrosos. Siga las pautas de seguridad en el sitio web del condado de Boulder: <https://www.bouldercounty.org/safety/fire/safe-cleanup-after-a-fire/>. El condado ha coordinado un programa de remoción de escombros y hay más información disponible en <https://www.bouldercounty.org/disasters/wildfires/marshall/debris-removal-program>
- Si la reparación no es elegible para el programa de remoción de escombros del condado, verifique el contrato de arrendamiento para determinar si hay alguna indicación aplicable sobre quién es responsable de mantener y reparar las instalaciones. Compruebe si la propiedad tiene un seguro que pueda cubrir las reparaciones.
- El inquilino debe presentar una lista escrita de las reparaciones necesarias al propietario solicitando que las reparaciones se realicen en una fecha determinada dentro de un plazo razonable.
- Los inquilinos deben hacer un esfuerzo para cooperar con la finalización de cualquier trabajo de reparación al permitir el acceso a la propiedad. Si el inquilino impide que se realicen las reparaciones, puede asumir alguna responsabilidad por los daños que puedan resultar.
- Si las partes no pueden llegar a un acuerdo sobre los términos de la reparación, los servicios de mediación son una buena opción para resolver la disputa. Consulte los recursos de mediación.
- Los subsidios para reparaciones de propiedades no cubiertas por el seguro para lograr que las viviendas dañadas sean seguras, higiénicas y funcionales están disponibles a través de FEMA. Llame al 1-800-621-3362 para solicitar asistencia.

¿Todavía tengo que pagar el alquiler incluso si la unidad está inhabitable?

- El alquiler aún se debe pagar si desea continuar con el arrendamiento. Si la unidad no está habitable, es posible que mientras tanto el deba proporcionarle un arreglo de vivienda alternativo. Si se encuentra en esta situación, le recomendamos buscar asesoría legal.
- La Garantía de habitabilidad (CRS 38-12-501) es una ley que brinda protección a los inquilinos cuando una propiedad de alquiler está en condiciones inhabitables. Una unidad es inhabitable cuando las condiciones son materialmente peligrosas o arriesgadas para la vida, la salud o la seguridad del inquilino y el propietario no se ha hecho cargo de la misma dentro de un plazo razonable a partir de la notificación por escrito del inquilino. Si hay problemas que afectan la habitabilidad de la residencia, se debe dar un aviso por escrito al propietario identificando los problemas y solicitando las reparaciones. En estas situaciones, los inquilinos pueden tener la opción de rescindir el contrato de arrendamiento, retener el alquiler o demandar por daños y

perjuicios si el propietario no responde dentro de un plazo específico. Recomendamos buscar asesoramiento legal antes de optar por estas vías.

- El propietario debe emplear “esfuerzos razonables”. En las circunstancias actuales, en las que existe una gran demanda de servicios de restauración, puede llevar razonablemente más tiempo realizar ciertas reparaciones.

¿En qué momento se puede rescindir el contrato de arrendamiento?

- La mayoría de los contratos de arrendamiento escritos dicen cuándo se puede rescindir el contrato de arrendamiento. Comience por revisar el contrato de arrendamiento.
- Además, la ley de Colorado también permite que un propietario rescinda el contrato de arrendamiento a causa de una catástrofe en la unidad. Si se rescinde el contrato de arrendamiento, terminaría la obligación del inquilino de pagar el alquiler. Sin embargo, la ley no define exactamente cuál es la magnitud del daño considerado para que el propietario tenga derecho a rescindir un contrato de arrendamiento. Si la unidad se destruye por completo, es probable que el propietario pueda rescindir el contrato de arrendamiento (a menos que el contrato de arrendamiento especifique lo contrario). Si la unidad está dañada pero no destruida, dependerá de las circunstancias si el propietario tiene derecho a rescindir el contrato de arrendamiento. *Consulte* C.R.S. § 38-12-503(6).
- Lo ideal es que, si el inquilino y el propietario desean rescindir el contrato de arrendamiento, negocien un acuerdo entre ellos. Cualquier acuerdo debe ser por escrito y firmado por todas las partes. Los servicios de mediación están disponibles para ayudar a facilitar la negociación. Consulte a continuación para obtener información sobre recursos de mediación y ayuda legal.

¿Cómo puedo acceder a una vivienda alternativa?

[Boulder Area Rental Housing Association](#) Asociación de Viviendas de Alquiler del Área de Boulder (BARHA, por sus siglas en inglés) es actualmente la fuente principal de todos los recursos de vivienda disponibles para los miembros de la comunidad afectados por el incendio de Marshall. Los residentes desplazados pueden visitar la página de BARHA para conocer las propiedades y los recursos disponibles. Tenga en cuenta que el condado de Boulder comparte esta lista como un recurso y no coordina ni examina estos listados.

[Marshall Fire Facebook group](#) (grupo de Facebook del departamento de bomberos de Marshall) también es una opción para publicar necesidades de vivienda y conectarse con viviendas disponibles. Tenga en cuenta que el condado de Boulder comparte esta lista como un recurso y no coordina ni examina estos listados.

Asistencia de alquiler

- FEMA puede proporcionar asistencia para la vivienda temporal. Regístrese en el centro de asistencia por desastres (Disaster Assistance Center) 1755 S Public Rd, Lafayette, CO 80026, en línea en [Disaster Assistance](#), por teléfono al 1-800-621-FEMA (3362) o mediante un dispositivo móvil con acceso a Internet en m.fema.gov. Los solicitantes de asistencia por desastre, que tienen una discapacidad del habla o pérdida auditiva y usan TTY, deben llamar directamente al

1-800-462-7585; las personas que usan el 711 o el Servicio de retransmisión de video (VRS), deberán llamar al 1-800-621-3362. Hasta nuevo aviso, los números de teléfono gratuitos funcionarán de 7 a. m. a 10 p. m. (hora local) los siete días de la semana.

- Hermana Carmen (Lafayette) - vales de motel y asistencia de alquiler. Llame al 303-665-4342 entre las 9:00 a. m. y las 4:00 p. m. para programar una cita, 655 Aspen Ridge Drive, Lafayette, 80026.
- Programa de Estabilización de Vivienda (Condado de Boulder) - asistencia para alquiler y depósitos. Comuníquese al 303-441-1206 o HousingHelpline@bouldercounty.org.
- Asociación de Asistencia Familiar de Emergencia (Boulder) - asistencia financiera. Llame al 303-442-3042 para una cita.
- Nuestro Centro (Longmont) – asistencia financiera. Llame al 303-772-5529 o info@ourcenter.org

Recursos legales

El Colegio de Abogados del Condado de Boulder ofrece citas sin costo para asesoramiento legal relacionado con casos de desastre con respecto a seguros, construcción, planificación patrimonial, derecho familiar, etc. Las consultas en persona en el Centro de Asistencia para Desastres estarán disponibles a partir del 17 de enero. Mientras tanto, los miembros de la comunidad pueden acceder a la clínica legal virtual y los abogados generalmente responderán dentro de las 48 horas. Acceda al formulario en línea en el sitio web en boulder-bar.org, o www.boulder-bar.org.

Servicios legales del condado de Boulder: brinda asistencia legal civil principalmente a personas de bajos ingresos y personas mayores: (303) 449-7575.

Recursos de mediación

Centro de Resolución y Mediación Comunitaria – (303) 441-4364 www.bouldercolorado.gov
Para propiedades en el condado de Boulder, excepto la ciudad de Longmont

Servicio de Mediación de Longmont – (303) 651-8444 www.ci.longmont.co.us
Para propiedades en la ciudad de Longmont