



"Alquiler de residenciales en buen estado para todos"
Política de licencia de alquiler residencial
Preguntas frecuentes

¿Cuál es el problema que estamos intentando solucionar?

Actualmente, se estima que entre el 37% y el 50% de las unidades de vivienda de Denver son alquileres. Desafortunadamente, los inquilinos de ingresos bajos y moderados se encuentran en una posición precaria donde los alquileres han superado drásticamente los ingresos durante las últimas dos décadas y muchos corren el riesgo de ser desalojados de sus hogares, especialmente los inquilinos en vecindarios vulnerables. Los inquilinos temen reportar problemas con sus casas y algunos arrendatarios viven sin arrendamientos, lo que genera incertidumbre y tienen recursos legales limitados en caso de un aumento de alquiler. Un programa de licencias de alquiler residencial garantizará que se cumplan los estándares mínimos de vivienda de la ciudad en nuestro stock de alquiler, y los inquilinos puedan permanecer en sus comunidades y vivir en condiciones seguras y saludables.

Actualmente estamos en una crisis de vivienda en Denver y COVID-19 ha exacerbado esas preocupaciones. La información de contacto y los datos recopilados de una licencia de alquiler residencial permitirán a la ciudad ser proactiva con futuros apoyos de vivienda y abordar los problemas dentro de nuestro stock de alquiler de manera más efectiva.

¿Cuál es la propuesta y el escalonamiento?

Fase 1: 1 de enero de 2022	Fase 2: 1 de enero de 2023	Fase 3: 1 de enero de 2024
Licencia anticipada abierta para todas las unidades de vivienda de alquiler en una parcela	Licencia requerida para que cualquier persona ofrezca, proporcione u opere una propiedad de alquiler residencial que consta de 2 o más unidades de vivienda de alquiler en una parcela. Ejemplos: <ul style="list-style-type: none"> - Edificio de apartamentos - Complejo de apartamentos - Unidades de Condominio - Unidades de casa adosada Licencia anticipada abierta para una sola unidad de vivienda en una sola parcela	Licencia requerida para que cualquier persona ofrezca, proporcione u opere una propiedad de alquiler residencial que consta de una sola unidad de vivienda de alquiler en una sola parcela Ejemplos: <ul style="list-style-type: none"> - Casa de una sola familia - Unidad de Condominio - Unidad de casa adosada
<p align="center">License is renewable every 4 years, unless ownership changes</p>		



Fase 1: A partir del 1 de enero de 2022, todas las unidades de vivienda en alquiler pueden optar por obtener una licencia anticipada y recibir la mitad de la tarifa de solicitud (de \$ 50 a \$ 25). Aquellos que opten por esta fase aún deberán obtener una inspección aprobatoria de un inspector de viviendas privado certificado y pagar la tarifa de licencia para recibir su licencia, que es válida por 4 años a menos que cambie de propietario.

Fase 2: A partir del 1 de enero de 2023, se requerirá una licencia para que cualquier persona ofrezca, proporcione u opere una propiedad de alquiler residencial que consta de 2 o más unidades de vivienda de alquiler en una sola parcela. Por ejemplo, esto requeriría una licencia para un solo edificio de apartamentos, un complejo de apartamentos o un dúplex donde se alquilan ambas unidades. Además, en esta fase, las unidades individuales aún pueden optar por la licencia anticipada y recibir la mitad de la tarifa de solicitud.

Fase 3: A partir del 1 de enero de 2024, se requerirá una licencia para que cualquier persona ofrezca, proporcione u opere una propiedad de alquiler residencial que consta de una sola unidad de vivienda de alquiler en una sola parcela. Por ejemplo, esto requeriría una licencia para una vivienda unifamiliar en alquiler o un triplex donde se alquila una unidad.

¿Cuántos alquileres hay en Denver?

Según American Fact Finder (Buscador de hechos estadounidense), el 49,9% de las viviendas y unidades multifamiliares son de alquiler. Sin embargo, Denver no realiza actualmente un seguimiento de los alquileres, y esto dificulta comprender completamente nuestro inventario de viviendas, así como tener información de contacto actual para los propietarios y operadores de propiedades de alquiler con fines educativos y de divulgación.

Según el análisis de la oficina del Asesor de la Ciudad de Denver en diciembre de 2019, pudimos determinar que potencialmente el 37% de las viviendas de la ciudad son alquileres, incluidas viviendas unifamiliares, condominios y casas adosadas. Esto se hizo comparando las direcciones de los propietarios del Tasador utilizadas para los correos de impuestos a la propiedad con las direcciones físicas. Una licencia de alquiler permitiría a la ciudad tener datos mucho más precisos sobre nuestro inventario de viviendas de alquiler.



Tipo de vivienda	# de unidades de vivienda totales	# de alquileres potenciales dentro del total	Alquileres potenciales de unidades totales en%
Single Family Homes	133,783 properties	25,668 rentals	19%
Condos	41,995 units	15,888 rentals	38%
Rowhouses	22,700 units	5,957 rentals	26%
Apartments	145,582 units	~6,600 parcels	100%
Total	519,838 units/properties	54,113 total with 6,600 apartment parcels	~37% of Denver housing stock are rentals

Data taken from Assessor's Office (Dec 2019)

¿Por qué parcelas de apartamentos en lugar de unidades o edificios?

Mantuvimos parcelas intencionalmente para crear más equidad para los complejos de apartamentos en vecindarios más suburbanos en comparación con los rascacielos en las áreas urbanas del centro. No queríamos que una consecuencia involuntaria de esta política fuera que se requieren más licencias y tarifas para un complejo de apartamentos con varias direcciones de edificios, pero en un solo complejo en comparación con un edificio singular con la misma cantidad de unidades.

¿Por qué 2 o más unidades de vivienda de alquiler en una sola parcela se escalonan antes que las unidades individuales?

Las 2 o más unidades de vivienda en alquiler en una parcela son ejemplos de edificios de apartamentos, complejos de apartamentos, casas en hilera (donde la casa en hilera es una vivienda adjunta que alquila numerosas unidades de alquiler). Por lo general, estos ejemplos estarán a cargo de una entidad comercial y / o una compañía de administración que sea local y tenga más capacidad para otorgar licencias para sus propiedades de alquiler. Queremos asegurarnos de que este programa de licencias de alquiler residencial sea un éxito para todos, y las viviendas unifamiliares requerirán más educación y alcance para apoyar a un mayor número de propietarios fuera del estado.

¿Cuáles son las tarifas?

La tarifa de solicitud es una tarifa fija de \$ 50. Sin embargo, si el dueño de una propiedad obtiene una licencia para su alquiler durante una fase de licencia temprana, la tarifa de solicitud será la mitad del precio de \$ 25. Hay una tarifa de licencia basada en el número total de unidades alquiladas en una parcela.



	Phase 1 - Jan 1, 2022 Early Licensing	Phase 2 - Jan 1, 2023 License required for 2 or more rental units on a parcel	Phase 3 - Jan 1, 2024 License required for a single rental unit on a parcel
Application Fee*	<ul style="list-style-type: none"> \$25 Reduced by 50% for all rentals during early licensing phase 	<ul style="list-style-type: none"> \$50 for Phase 2 required rentals \$25 for early license opt in for single rental unit on a parcel 	<ul style="list-style-type: none"> \$50 for all rentals

*Application fee is non-refundable as it pays for the administrative costs

	1 dwelling unit	2 – 10 units	11 – 50 units	51 – 250 units	Above 250 units
License Fee*	\$50	\$100	\$250	\$350	\$500

*License fee is refundable if license is not approved

¿Cuáles son algunos ejemplos del costo de la solicitud y la licencia?



Single Family Home with Early Licensing

Early Application	\$25
License	\$50
Total Cost	\$75

Approx. \$1.56 per month*



Apartment High Rise with 200 units

Application	\$50
License	\$350
Total Cost	\$400

Approx. \$8.33 per month*



Apartment Complex with 200 units

Application	\$50
License	\$350
Total Cost	\$400

Approx. \$8.33 per month*

*License is renewable every 4 years, unless ownership changes



Las tarifas se hicieron intencionalmente para que fueran muy bajas y razonables para que los propietarios alentaran el cumplimiento. En última instancia, nuestro objetivo es garantizar que nuestras viviendas de alquiler cumplan con los estándares mínimos de vivienda de Denver, por lo que estas tarifas se crearon para cubrir los costos administrativos. Tenga en cuenta que, para cada ejemplo de costo anterior, la tarifa de solicitud es un costo único y las tarifas de licencia son renovables cada 4 años, a menos que la propiedad cambie antes de esa fecha. Hay un desglose mensual del costo en cursiva durante un período de 4 años.

¿Se requiere una inspección?

Sí, para obtener una licencia se requiere una inspección por parte de un inspector de viviendas privado certificado. Esto refleja el modelo de licencia de alquiler de Boulder, donde las inspecciones también las realiza un inspector de viviendas privado certificado. El dueño de la propiedad o el arrendador necesitarán contratar un inspector de viviendas para realizar las inspecciones de alquiler. El propietario paga al inspector de viviendas directamente y el inspector tendrá una lista de verificación creada por la ciudad basada en los estándares mínimos de vivienda de Denver. Esto permite a los propietarios y propietarios programar su propia inspección y crea más eficiencias que depender de un proceso de la ciudad con más de 6,000 opciones de inspectores de viviendas en el área metropolitana. El costo promedio de una inspección de una vivienda unifamiliar es de \$ 150. Existe una exención para las inspecciones de propiedades de nueva construcción menores de 4 años. A diferencia del modelo de Boulder que inspecciona cada unidad, esto habría sido demasiado oneroso para los operadores de alquiler en Denver, por lo que las inspecciones requeridas son:

1. Los alquileres de 2 o más unidades de vivienda en una sola parcela deben tener el 10% de las unidades inspeccionadas al azar, si son menos de 10 unidades, al menos 1 unidad debe ser inspeccionada.
2. Los alquileres con 1 unidad en un solo paquete también deberían ser inspeccionados.

¿Qué certificaciones se requieren para los inspectores de viviendas certificados y privados?

Deben estar certificados por la Sociedad Estadounidense de Inspectores de Viviendas o la Asociación Internacional de Inspectores de Viviendas Inc. o por Inspectores Maestros Certificados y certificados como inspectores de edificios combinados por el Consejo Internacional de Códigos (ICC).

¿Cómo pueden los inquilinos presentar una queja sobre problemas con su vivienda?

El Programa de viviendas residenciales del Departamento de Salud Pública y Medio Ambiente de Denver seguirá recibiendo quejas y ayudando con la remediación de los inquilinos que tengan problemas de vivienda deficiente. Si los propietarios o arrendadores no hacen esfuerzos para remediar, Excise and License tiene la autoridad para revocar una licencia. Anualmente, el Departamento de Salud Pública y Medio Ambiente de Denver recibe más de 1200 quejas relacionadas con propiedades de alquiler que tienen problemas con el moho, la calefacción, el agua, la ventilación y muchas otras preocupaciones de salud y seguridad, y esas son solo las que se informaron.



¿Qué pedirá la aplicación?

La aplicación estaría disponible en línea a través de un portal de autoservicio en un sitio web de impuestos especiales y licencias, como la aplicación Alquiler a corto plazo y solicitaría información básica:

- Ubicación (es) de alquiler del propietario-solicitante
- Información de contacto del propietario-solicitante
- Si está fuera del estado, información de contacto de la parte responsable local
- Información de contacto del gerente (s) (si corresponde)
- Identificación con foto del propietario-solicitante y gerente (s)
- Número de unidades en alquiler
- Atestigua legalmente que el nivel de vida del hogar es saludable y seguro.

¿Cuáles son las exenciones?

Las exenciones de todo el programa de licencias son viviendas universitarias en el campus, pensiones, alquileres a corto plazo y alojamiento comercial.

Las exenciones de las tarifas de solicitud y licencia, pero no de la obtención de la licencia, son:

- Propiedades de alquiler de propiedad total o parcial, o arrendadas y operadas por cualquier agencia gubernamental, como la Autoridad de Vivienda de Denver.
- Alquileres con restricción de ingresos propiedad, arrendados u operados por una organización exenta de impuestos 501c3; y
- Proyectos de alquiler de viviendas asequibles donde el 80% de las unidades tienen restricciones de ingresos.

Estos desarrollos han requerido inspecciones para alquileres con restricciones de ingresos, por lo que deberían presentar prueba de una inspección aprobada.

¿Cómo ayuda el programa de licencias de alquiler residencial a otras agencias de la ciudad con sus objetivos?

Una licencia de alquiler residencial ayudará a proporcionar una base de datos precisa de alquileres para informar mejor las necesidades de políticas y la estrategia de divulgación para todas las agencias de la ciudad. A continuación, se muestran un par de ejemplos en los que el programa de registro / licencia de alquiler respaldará los objetivos de la ciudad:

- El plan de vivienda de cinco años de Denver, Housing Inclusive Denver recomienda mejorar las protecciones y la asistencia para los inquilinos mediante la exploración de un registro de alquiler que requiera que los propietarios registren sus propiedades de alquiler. Un registro de alquiler y un programa de licencias también crearán una base para otras políticas de estabilidad de la vivienda, como la asistencia para la reubicación de vivienda y las políticas de asistencia para el desalojo.



- El Departamento de Salud Pública y Medio Ambiente de Denver (DDPHE) recomienda un programa de registro / licencia de alquiler para ayudar a respaldar los objetivos climáticos de la Oficina de Acción Climática, Sostenibilidad y Resiliencia para garantizar que los residentes puedan reducir el uso de energía a través de medidas de eficiencia energética que hagan que los alquileres sean más asequibles para los inquilinos y propietarios.

¿Cómo fortalecerá esto la relación propietario-inquilino?

La educación entre propietarios e inquilinos y el intercambio de recursos de la ciudad es una parte muy importante de esta ordenanza. Una licencia de alquiler residencial creará más oportunidades para brindar alcance en torno a las funciones y responsabilidades del propietario y el inquilino, proporcionar recursos para la estabilidad de la vivienda del inquilino e informar a los inquilinos sobre sus derechos para garantizar la rendición de cuentas. Para las poblaciones vulnerables, incluidos los inmigrantes y los refugiados, el temor al desalojo es constante. Esta ordenanza proporcionará una recopilación de datos críticos que se pueden utilizar para fortalecer el diálogo fructífero entre propietarios e inquilinos a través de la educación y la divulgación.

¿Esta política reducirá las opciones de alquiler en nuestra ciudad?

No creemos que este programa resulte en menos alquileres, porque las tarifas propuestas son muy bajas. Los derechos de licencia y licencia cubren un período de 4 años. Entendemos que puede haber algunos costos para los propietarios inicialmente para llevar sus propiedades a los estándares mínimos de vivienda y esperamos trabajar con la ciudad y los socios para ampliar los programas que pueden ayudar a los propietarios a realizar estas mejoras de salud, bienestar y seguridad. Actualmente, la ciudad hace más para garantizar la salud, el bienestar y la seguridad de nuestros visitantes con el programa de licencias de alquiler a corto plazo (STR) de lo que aseguramos para nuestros propios residentes que alquilan en nuestra ciudad.

¿Cuáles son las protecciones para inquilinos?

En asociación con la Concejal Kniech y de nuestra retroalimentación proporcionada durante la fase de divulgación, las siguientes protecciones para inquilinos serán un requisito a partir del 1 de enero de 2022:

- El propietario deberá proporcionar una copia de un contrato de arrendamiento por escrito ejecutado al inquilino dentro de los 7 días para todos los nuevos arrendamientos que excedan los 30 días;
- El propietario proporcionará a los inquilinos un aviso de "Derechos y Recursos del Inquilino"; y
- El propietario proporcionará "Derechos y Recursos del Inquilino" a cualquier inquilino junto con cualquier demanda de alquiler publicada.

El aviso contendrá recursos e información sobre cómo presentar una queja relacionada con los estándares mínimos de vivienda, una declaración sobre los derechos legales de los inquilinos al recibir



THE HONORABLE
Stacie Gilmore
COUNCILWOMAN DISTRICT 11

Arie P. Taylor Building
4685 Peoria St., Suite 215
Denver, CO 80239
(720) 337-7711
Stacie.Gilmore@denvergov.org

un aviso para desalojar sus instalaciones y cómo ubicar a los proveedores de servicios legales y de asistencia para el alquiler.