



Hogares Estables, Comunidades Sanas

Como la estabilización del alquiler promueve la salud de Colorado

Diciembre 2020

HumanImpact.org/StableHomesCO



Lista de Contenidos

Lista de Contenidos	1
Resumen Ejecutivo	2
El problema: aumento de los alquileres en Colorado daña la salud y genera inequidades	3
La solución: Eliminar la prohibición de Colorado sobre la estabilización de alquileres permitiría a las ciudades adoptar políticas que apoyen la salud de los inquilinos	5
Introducción	6
Los alquileres crecientes han alcanzado niveles de crisis en Colorado y en todo el país	7
La vivienda es fundamental para la salud y el bienestar	9
Colorado evita que las ciudades adopten la estabilización de alquileres	9
Acerca de este informe	12
Los alquileres aumentan más rápido que los ingresos	14
El desequilibrio es mayor para los hogares con menores ingresos	15
Las políticas actuales no protegen a los inquilinos del aumento de los alquileres	17
El aumento de los alquileres significa reducir las necesidades básicas	20
Los inquilinos redujeron el gasto en alimentos y atención médica para pagar el alquiler	20
El aumento de los alquileres daña la salud y conduce a la inestabilidad de la vivienda	22
Los aumentos de alquiler están relacionados con preocupaciones y estrés frecuentes	24
Los inquilinos estresados también acumulan problemas de salud subyacentes	26
La estabilización del alquiler es una herramienta clave para la estabilidad de la vivienda	30
Las ciudades pueden garantizar que las políticas respalden la calidad de la vivienda y la creación de nuevas viviendas de alquiler	32
Recomendación: derogar la prohibición de Colorado sobre la estabilización de alquileres	34
Los gobiernos locales pueden crear políticas de estabilización de alquileres sólidas y justas	34
Recomendaciones adicionales para gobiernos locales	34
Reconocimientos	36
Referencias	38
Apéndices	46
Apéndice A: Encuesta Renta y Salud	46
Apéndice B: Acerca de los encuestados	51

Resumen Ejecutivo

Las comunidades fuertes necesitan viviendas estables, seguras y asequibles que apoyen la salud y el bienestar de las personas y familias que viven allí. Pero en todo el país, los propietarios han aumentado los alquileres rápidamente, mientras que los ingresos de los inquilinos de ingresos bajos y medios se han estancado. Esto ha obligado a muchos inquilinos a enfrentar la inestabilidad de la vivienda en curso mientras luchan por satisfacer sus necesidades básicas.

Esto es especialmente cierto en Colorado, donde los legisladores no han tomado medidas significativas para abordar la crisis de asequibilidad del alquiler. Y debido al racismo estructural y la discriminación en la vivienda y el empleo, los inquilinos negros y latinos se ven perjudicados de manera desproporcionada.

Realizamos la mayor parte de la investigación para este informe antes de la pandemia de COVID-19, que se ha magnificado aún más y ha revelado la inseguridad habitacional persistente que ya experimentan muchos inquilinos. Las políticas de estabilización de alquileres son una oportunidad clave para que los gobiernos estatales y locales brinden estabilidad inmediata a los inquilinos y apoyen comunidades saludables a largo plazo. Las mudanzas no voluntarias o muy frecuentes pueden también tener un impacto negativo en la salud mental de los niños y sus logros educativos — los cuales suelen determinar su calidad de la salud cuando sean adultos.

El problema: aumento de los alquileres en Colorado daña la salud y genera inequidades

En este informe, presentamos hallazgos sobre cómo el aumento de los alquileres y la inestabilidad de la vivienda afectan la salud de los inquilinos en Colorado, incluidos los resultados de una encuesta con 212 inquilinos de ingresos bajos y moderados en todo el estado. **La mitad de los inquilinos que encuestamos informaron que sus propietarios habían aumentado el alquiler en los últimos 2 años: el aumento promedio fue del 9%, o \$113 por mes, mientras que el mayor fue de \$450 por mes, un aumento del 38%.**

Las familias tienen menos dinero para las necesidades básicas

"Cuando el alquiler subió a \$1,600 [de \$1,400] fue bastante malo. . . . Dejamos que la factura de la luz vaya al mes siguiente, o una parte de la factura del agua. Los útiles escolares son realmente cruciales para nosotros, pero los dejamos a un lado porque se debe pagar el alquiler. También tendremos que limitar las compras".

— Laura, una inquilina que vive en Aurora con su esposo e hijos

Cuando los propietarios aumentan los alquileres sin límites, los inquilinos tienen que hacer concesiones difíciles. Las investigaciones muestran que cuando la vivienda no es asequible, es más probable que las personas reduzcan las necesidades básicas que son fundamentales para la salud, como la alimentación, la atención médica y la educación. Entre los inquilinos que encuestamos, casi 3 de cada 4 informaron haber gastado menos en alimentos para pagar el alquiler.

El aumento de los alquileres conduce a la inestabilidad de la vivienda y al estrés crónico

La vivienda inasequible está estrechamente relacionada con la inestabilidad de la vivienda, incluidos los desalojos, que pueden tener efectos en cascada sobre la salud, el empleo, el nivel educativo de los niños y las oportunidades futuras de vivienda. Los desalojos son comunes en algunas ciudades de Colorado, como Aurora, donde hay más de 5 desalojos por cada 100 hogares arrendatarios cada año.

Los inquilinos que respondieron a nuestra encuesta experimentaron estrés continuo y preocupación por la inestabilidad de la vivienda, especialmente si el propietario había aumentado el alquiler recientemente. 3 de cada 5 personas cuyo alquiler se había elevado informaron que con frecuencia se preocupaban de tener que mudarse porque su alquiler no era asequible. Tal incertidumbre puede contribuir al estrés crónico, que a su vez puede causar o empeorar condiciones de salud crónicas como depresión, enfermedades cardíacas y diabetes.

La falta de viviendas estables y asequibles contribuye a la injusticia racial

La discriminación histórica y continua en la vivienda y las desigualdades en los ingresos significan que los hogares negros y latinos tienen más probabilidades de alquilar sus casas y gastar una gran parte de sus ingresos en alquiler, lo que agrava aún más las desigualdades raciales. En Colorado, el 45% de los hogares de inquilinos de raza blanca están agobiados por el alquiler, en comparación con el 56% de los hogares de raza negra y el 59% de los hogares de latinos.⁵⁷ Aumentar la estabilidad de la vivienda para los inquilinos es crucial para construir un estado más racialmente justo.

La solución: Eliminar la prohibición de Colorado sobre la estabilización de alquileres permitiría a las ciudades adoptar políticas que apoyen la salud de los inquilinos

La estabilización de la renta limita cuánto pueden aumentar los propietarios la renta cada año, y las políticas bien diseñadas contribuyen a sistemas de vivienda justos que apoyan comunidades saludables. Pero en Colorado, los legisladores estatales impiden que las ciudades y pueblos adopten políticas de estabilización de alquileres que funcionen para su contexto local, a través de una preferencia estatal (o prohibición) adoptada en 1981. La derogación de esta prohibición transferiría el poder y la agencia a los inquilinos y fortalecería la salud de la comunidad..

Recomendaciones para políticas de estabilización de alquileres

1. Colorado: Derogar la preferencia estatal sobre la estabilización de alquileres para dar a las ciudades la flexibilidad de adoptar políticas que protejan a los inquilinos vulnerables y tengan sentido para su contexto local.

2. Los gobiernos locales pueden crear políticas de estabilización de alquileres sólidas y justas

Ciudades y condados pueden asegurar que la estabilización de alquiler es efectiva y que apoya la estabilidad de vivienda y la salud de la comunidad por medio de:

- Adopte políticas complementarias como desalojo por causa justa, límites a las conversiones de condominios y aplicación proactiva del código.
- Cubra a tantos inquilinos como sea posible mediante la inclusión de viviendas unifamiliares y móviles
- Crear una supervisión pública sólida
- Incorporar la estabilización del alquiler en una estrategia integral de vivienda para preservar y crear nuevas viviendas asequibles.



Introducción

Nuestros hogares están íntimamente conectados con nuestra salud. Para llevar una vida sana, es fundamental que las personas tengan una vivienda segura, estable y asequible. Es por eso que las políticas relacionadas con la vivienda han sido durante mucho tiempo un componente clave de la acción y la promoción de la salud pública. Cuando fortalecemos las políticas que protegen el acceso de las personas a una vivienda de calidad, fortalecemos la salud de nuestras familias y comunidades.

Pero en todo el país, los propietarios privados están aumentando los alquileres a medida que los ingresos se estancan. En Colorado, el aumento de los alquileres junto con la falta de políticas para abordar de manera significativa los costos de la vivienda ha llevado a una crisis de asequibilidad del alquiler que afecta negativamente la salud de las personas, daña los lazos sociales que contribuyen al bienestar de la comunidad y refuerza las inequidades raciales en la salud.

El resultado es que los inquilinos - particularmente los inquilinos de bajos ingresos - a menudo tienen que tomar decisiones difíciles sobre qué necesidades básicas pagar o se ven obligados a mudarse en busca de una vivienda más asequible.

Si bien los inquilinos han luchado con el aumento de los alquileres y la inestabilidad de la vivienda durante años, la pandemia de COVID-19 ha introducido nuevos extremos de incertidumbre, ya que millones de personas han perdido sus trabajos e ingresos en todo el país. Para muchas personas que viven de cheque a cheque con poco o ningún ahorro, es imposible pagar el alquiler.^{1,2} A corto plazo, una sólida respuesta política al COVID-19 debe garantizar que millones de inquilinos con dificultades puedan quedarse en sus hogares.^{3,4} Pero la pandemia solo ha revelado la persistente inseguridad de la vivienda con la que ya se enfrentan muchos inquilinos y demuestra la necesidad de políticas que estabilicen las comunidades a largo plazo.

Los gobiernos estatales y locales pueden desempeñar un papel fundamental en el apoyo a la salud de la comunidad mediante la promulgación de políticas que garanticen que los inquilinos con dificultades puedan permanecer en sus hogares a corto plazo y que protejan el derecho de las personas a una vivienda asequible de calidad a largo plazo.

Los alquileres crecientes han alcanzado niveles de crisis en Colorado y en todo el país

Los alquileres crecientes han alcanzado niveles de crisis en Colorado y en todo el país.⁵ En este informe, nos centramos específicamente en la *crisis de asequibilidad del alquiler*. A medida que los propietarios aumentan los alquileres más rápido de lo que los empleadores aumentan los salarios, las personas destinan una parte cada vez mayor de sus ingresos a sus viviendas. Los inquilinos de bajos ingresos y las personas de color son los más afectados.⁶

La vivienda es fundamental para la salud y el bienestar

La vivienda asequible, estable y de alta calidad es uno de los apoyos básicos que las personas necesitan para prosperar.⁷ Múltiples aspectos de la vivienda influyen en la salud:

Vivienda asequible ayuda a las personas a pagar todas las demás cosas que necesitan: alimentos saludables, atención médica, transporte y otras necesidades básicas.⁸ Cuando los alquileres son altos en comparación con los ingresos de las personas, especialmente para aquellos con ingresos más bajos, es más probable que experimenten un estrés continuo que puede dañar la salud física y mental.⁹ También es más probable que tengan que mudarse, conformarse con viviendas de menor calidad o experimentar la falta de vivienda.⁹

La calidad de la vivienda puede tener un impacto importante en la salud física y mental. Las fugas, el moho y las plagas pueden causar o exacerbar problemas respiratorios como el asma y provocar depresión y ansiedad.¹⁰⁻¹³ El deterioro de la pintura con plomo puede causar intoxicación por plomo en los niños y provocar daños cognitivos permanentes.¹⁴ Problemas estructurales como agujeros, barandas rotas y cables expuestos contribuyen a caídas, lesiones e incendios.¹¹

La estabilidad de la vivienda significa tener control sobre cuándo y por qué se muda. La vivienda estable contribuye a la estabilidad familiar general y a una mejor salud mental.¹⁵ También beneficia a los vecindarios y la comunidad en general, fortaleciendo la cohesión social y las relaciones de apoyo entre los residentes.^{16,17} Por el contrario, las mudanzas o los desalojos frecuentes - cuando un propietario expulsa a un inquilino de su hogar - pueden causar confusión en la vida y la salud de las personas.¹⁸ Los traslados forzados y / o frecuentes son especialmente dañinos para el bienestar y los resultados educativos de los niños, y pueden provocar inestabilidad permanente en la vivienda y estrés crónico.^{18,19}

Para crear un sistema de vivienda que funcione para todos, debemos abordar las desigualdades raciales

El racismo estructural y una larga historia de políticas de vivienda abiertamente discriminatorias significan que las personas de color son las más afectadas por la crisis de asequibilidad del alquiler. Las prácticas aprobadas por el gobierno como las líneas rojas y los convenios racialmente restrictivos se utilizaron en todo Colorado durante el siglo XX, lo que impidió que muchos hogares negros compraran casas.²⁰⁻²² Hoy en día, las leyes de zonificación que prohíben los edificios de apartamentos y las casas más pequeñas en los vecindarios ricos, predominantemente blancos, mantienen la segregación.⁷

Los bancos también han apuntado a hogares negros y latinos para préstamos predatorios. Como resultado, las ejecuciones hipotecarias masivas que llevaron a la Gran Recesión afectaron desproporcionadamente a estas comunidades.²³ Estos factores significan que los hogares negros y latinx tienen muchas más probabilidades de vivir en alquileres que los hogares blancos, lo que contribuye a una asombrosa brecha de riqueza racial.²⁴

Sin políticas que apoyen la asequibilidad y la estabilidad de la vivienda, es probable que la pandemia de COVID-19 profundice estas desigualdades raciales.^{25,26} Colorado se está convirtiendo en un estado más diverso, y las personas de color están impulsando el crecimiento de su población — de 1980 a 2019, las personas de color pasaron del 17% al 32% de la población.²⁷⁻²⁹ Asegurar el éxito del estado significa priorizar la equidad racial.



defensores de la justicia de hogares toman acción en las oficinas de HUD

Acerca de la crisis de asequibilidad del alquiler en Colorado

Colorado es el hogar de algunas de las ciudades de EE. UU. Donde el alquiler está creciendo más rápido. Un análisis encontró que Colorado Springs había experimentado el segundo crecimiento de alquiler más rápido de cualquier ciudad del país entre 2015 y 2020, con un aumento de alquiler de más del 27%.³⁰ Aurora ocupó el décimo lugar, con un aumento del 20% en los alquileres. En comparación, los alquileres a nivel nacional aumentaron un 11% durante este período.

Los salarios no se han mantenido al día con el alquiler. Una persona a la que se le paga el salario mínimo tendría que trabajar 71 horas a la semana para alquilar una casa modesta de un dormitorio a un precio asequible.³¹

Muchos inquilinos viven en casas unifamiliares. Si bien las discusiones sobre viviendas de alquiler a menudo evocan imágenes de edificios de apartamentos, las viviendas unifamiliares también se alquilan comúnmente. Aproximadamente 1 de cada 4 inquilinos de Colorado vive en una de las casi 200,000 viviendas unifamiliares que se alquilan en el estado.³²

La crisis de la asequibilidad del alquiler es urbana y rural. La asequibilidad del alquiler no es solo un problema en Denver y otras áreas metropolitanas. Los habitantes de Colorado rurales de bajos ingresos, incluidos muchos trabajadores en ciudades turísticas populares, también están luchando a medida que las casas existentes se convierten en alquileres de vacaciones a corto plazo.^{33,34}

La pandemia COVID-19 ha creado mayores niveles de inestabilidad

La pandemia y la recesión que ha causado resultan que los inquilinos coloradenses experimentan más inestabilidad de hogar que nunca — en especial las familias con niños. El noviembre 2020 en Colorado³⁵:

- 1 en 5 hogares inquilinos, y más de 1 en 3 hogares con niños, no confían que podrían pagar el alquiler del próximo mes.
- De los hogares que no estaban al día con sus pagos del alquiler, 2 en 5 pensaron que era muy probable estar desalojados en los próximos dos meses. *Dos-tercios de los hogares con niños pensaron que era muy probable estar desalojados.*

Colorado evita que las ciudades adopten la estabilización de alquileres

Los gobiernos estatales y locales desempeñan un papel fundamental al abordar la crisis de asequibilidad del alquiler. La estabilización de alquileres es una herramienta política clave, porque permite a los gobiernos locales limitar cuánto pueden aumentar los propietarios privados el alquiler cada año para proteger a los inquilinos de aumentos de alquiler enormes y repentinos. Donde existe estabilización de alquileres, las personas que viven en unidades protegidas tienen alquileres más bajos y se mudan con menos frecuencia que las personas en unidades similares no estabilizadas.³⁶ Las ciudades pueden promulgar políticas de estabilización de alquileres que protejan a los inquilinos, preserven la asequibilidad del alquiler y apoyen comunidades saludables.

Pero en Colorado, los legisladores estatales impiden que las ciudades y pueblos adopten políticas de estabilización de rentas a través de una preferencia estatal (o prohibición). El Estatuto Revisado de Colorado 38-12-301, adoptado en 1981, dice en parte: **“Ningún condado o municipio puede promulgar ninguna ordenanza o resolución que controle el alquiler de una propiedad residencial privada o una unidad de vivienda residencial privada.”**³⁷

La prohibición de Colorado sobre la estabilización de alquileres refleja un desequilibrio general de poder entre inquilinos y propietarios

Un análisis de las leyes de inquilinos y propietarios por estado en todo el país encontró que Colorado era el 43o peor estado para inquilinos.³⁸ Las leyes protegen de manera desproporcionada los intereses y las ganancias de los propietarios, dejando a los inquilinos con pocas protecciones y empeorando la crisis de asequibilidad del alquiler. La derogación de la prohibición de Colorado sobre la estabilización de alquileres transferirá más poder y agencia a los inquilinos y proporciona protecciones que los reconocen como miembros valiosos de la comunidad.

Como inquilino, compro comida y gasolina - todavía pagamos impuestos todos los días. El dinero de mi alquiler se destina a los impuestos sobre la propiedad del propietario. Así paga su hipoteca. Con esos impuestos a la propiedad regresando a la ciudad, me gustaría que los municipios locales ayudaran a los inquilinos. . . . Al menos con [la estabilización de los alquileres], nos sentiríamos más seguros.

— Lucy, una inquilina que vive en Commerce City con su madre y sus dos hijos

¿Cuál es la diferencia entre la estabilización del alquiler y la regulación del alquiler?

Los defensores y los legisladores utilizan una variedad de términos para describir las políticas que limitan los alquileres o los aumentos de los alquileres. Estos términos no tienen definiciones precisas y, a menudo, se usan indistintamente o de manera diferente entre ubicaciones, lo que puede resultar confuso.

Las políticas de estabilización de alquileres, a veces llamadas control de los alquileres, limitan cuánto un propietario puede aumentar el alquiler de un inquilino cada año y, a veces, cuánto puede aumentar el alquiler cuando se muda un nuevo inquilino. El aumento permitido, qué tipos de unidades de alquiler están cubiertas y cómo se estabiliza el alquiler Todo aplicado depende de los detalles de las políticas locales.³⁹ Históricamente, el control de los alquileres a veces se refería a límites estrictos de precios de los alquileres, sin permitir aumentos regulares, pero no hay ninguna normativa de alquiler actual o propuesta en los Estados Unidos que utiliza un precio máximo absoluto.³⁹ La estabilización de alquiler es parte de la categoría de la regulación del alquiler.⁴⁰

La regulación del alquiler se refiere a un universo de políticas centradas en la asequibilidad y la estabilidad para los inquilinos. Estos incluyen límites a los alquileres y aumentos de alquiler, restricciones sobre las razones por las que los propietarios pueden desalojar a los inquilinos, registros de alquiler y juntas gubernamentales que hacen cumplir las regulaciones. El control y la estabilización de los alquileres caen bajo el paraguas de la regulación del alquiler.⁴⁰

A lo largo de este informe, usamos el término *estabilización de alquileres* para simplificar y mantener la coherencia, pero ocasionalmente usamos el *control de alquileres* si citamos otra fuente o una entrevista. En ambos casos, nos referimos a políticas que limitan los aumentos anuales de alquiler.

Acerca de este informe

Human Impact Partners es el autor de este informe en asociación con Unidos por una Nueva Economía (UNE) y 9to5 Colorado (9to5). El personal de UNE y 9to5 brindó orientación y aportes en cada etapa del proceso de investigación, incluido el desarrollo de las preguntas de investigación y las preguntas de la encuesta, la distribución de encuestas y la revisión de los hallazgos y el informe final.

Métodos

Nuestros métodos de investigación incluyeron:

- Una encuesta de 212 inquilinos de ingresos bajos y moderados en todo Colorado
- Análisis de los datos de la Encuesta de la Comunidad Estadounidense sobre alquileres e ingresos en Colorado y Estados Unidos
- Entrevistas con inquilinos de ingresos bajos y moderados que tienen experiencia directa con el aumento de los alquileres en Colorado. Sus historias se incluyen en citas y estudios de casos a lo largo del informe..
- Revisión de la literatura existente sobre las conexiones entre la asequibilidad, la estabilidad y la salud de la vivienda, y los efectos de las políticas de estabilización de alquileres.

Realizamos la mayor parte de la investigación para este informe antes de que la pandemia de COVID-19 cerrara efectivamente gran parte de la economía de EE. UU. Hacemos referencia a estos efectos cuando corresponde a lo largo del informe, pero no evaluamos en detalle el impacto de la pandemia en los inquilinos de bajos ingresos. Sin el apoyo integral a los ingresos y / o el alivio del alquiler, los problemas descritos aquí solo se han vuelto más extremos.

Más sobre nuestra encuesta

La encuesta fue distribuida en inglés y español en persona en Westminster, Commerce City y Aurora por los organizadores de la comunidad de UNE, y también en línea a través de los boletines y canales de redes sociales de UNE y 9to5. Las respuestas se recopilaron entre finales de enero y principios de marzo de 2020. Para el texto de las preguntas de la encuesta, consulte el [Apéndice A](#).

Esta encuesta no cubrió una muestra representativa de inquilinos. Por lo tanto, los resultados solo representan a las personas que completaron la encuesta y no deben interpretarse como representantes de todos los inquilinos de ingresos bajos y moderados en Colorado..

La estrategia de extensión se centró en inquilinos de ingresos bajos y moderados que vivían en viviendas de propiedad privada. Excluimos a un pequeño número de encuestados que informaron ingresos anuales de más de \$100,000 por año. El ingreso promedio de los encuestados fue de \$40,000 por año. Para obtener más información sobre los datos demográficos de los encuestados, consulte el [Apéndice B](#).



miembros de UNE celebran su campaña local de viviendas

Los alquileres aumentan más rápido que los ingresos

Más de un tercio de los hogares de Colorado alquilan sus casas y 1.8 millones de residentes, incluidos más de 400,000 niños, viven en viviendas de alquiler.^{41,42} En general, los inquilinos pagan una parte cada vez mayor de sus ingresos por la vivienda a medida que aumentan los alquileres. Una combinación de factores ha llevado a la crisis de asequibilidad del alquiler:

- El apoyo federal para la vivienda ayuda de manera desproporcionada a los propietarios, y el gasto en beneficios como intereses hipotecarios y deducciones de impuestos sobre la propiedad supera con creces los programas para inquilinos, como los vales de vivienda o la construcción de alquiler asequible.^{43,44} A medida que la crisis empeora, el gobierno federal no ha realizado cambios políticos significativos.⁴⁵ En cambio, el Congreso aprobó recortes de impuestos que conducirán a una *reducción* en la construcción de viviendas asequibles.⁴⁶
- La desigualdad de ingresos ha aumentado desde la década de 1970 y ha empeorado drásticamente desde la Gran Recesión.^{47,48} Desde 2011, la mayoría de los salarios de los trabajadores se han estancado, incluso cuando las ganancias corporativas se disparan y una mayor parte de los ingresos fluye hacia las personas más ricas.⁴⁹⁻⁵¹
 - **Contexto de Colorado:** El 1% más rico de todas las familias de Colorado se lleva a casa el 17% de los ingresos del estado.⁵² En promedio, una familia en el 1% superior gana más de 20 veces más que una familia en el 99% inferior.⁵²
- Los cambios demográficos y un mercado crediticio ajustado para los préstamos hipotecarios desde la Gran Recesión significan que más personas que nunca están alquilando, especialmente personas con ingresos más altos que pueden superar a los inquilinos de ingresos más bajos.⁶
 - **Contexto de Colorado:** Colorado es uno de los estados de más rápido crecimiento, con muchas personas que se mudan desde otros estados y países en busca de oportunidades laborales. La población de Colorado ha crecido en casi un cuarto de millón de personas, más del 15%, en la última década.^{53,54}
 - Con su creciente economía de alta tecnología, el área de Denver ha experimentado el mayor aumento de inquilinos de altos ingresos de cualquier ciudad del país. El número de inquilinos que ganan más de \$ 100,000 aumentó en casi un 150% de 2008 a 2017.⁵⁵

- Los propietarios están mejorando, vendiendo o aumentando los alquileres de las unidades de alquiler de menor costo en respuesta a este aumento de la demanda, de modo que cada vez hay menos viviendas de bajo costo disponibles para alquilar.⁶
 - **Contexto de Colorado:** De 1990 a 2017, las viviendas de Colorado que se alquilaban por menos de \$ 800 al mes (ajustadas por inflación) pasaron de casi el 75% del stock de viviendas de alquiler a menos del 25%.^{6,56}
- El aumento de los costos de construcción y del terreno, junto con los códigos de zonificación restrictivos, hacen que la construcción de nuevas viviendas sea muy costosa. Esto significa que gran parte de las viviendas nuevas que se construyen se encuentran en el extremo más alto del mercado, donde los desarrolladores pueden obtener los mayores márgenes de beneficio.⁵⁷

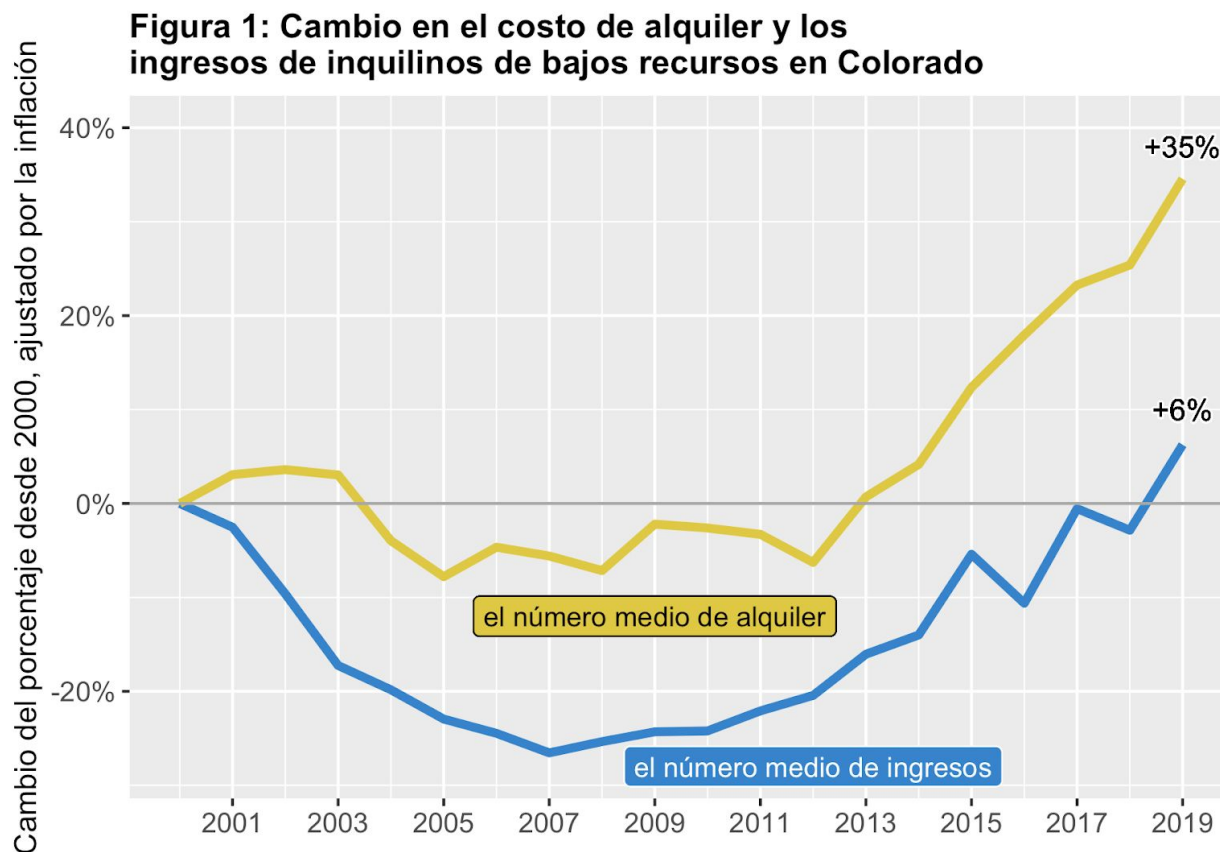
El desequilibrio es mayor para los hogares con menores ingresos

Los alquileres aumentan más rápidamente que los ingresos para todos: de 2000 a 2019, los alquileres en Colorado aumentaron un 40%, mientras que los ingresos de los inquilinos aumentaron un 17%.⁵⁸ Esta brecha es aún mayor para los hogares de menores ingresos.

Los inquilinos de bajos ingresos en Colorado vieron importantes disminuciones en los ingresos durante la Gran Recesión, y sus ingresos apenas se habían recuperado antes de que llegara el COVID-19. En comparación, los costos de alquiler solo bajaron levemente durante la Gran Recesión y desde entonces han aumentado abruptamente. Como se ve en la Figura 1, para los inquilinos de bajos ingresos (aquellos en la mitad inferior de los ingresos), el alquiler ha aumentado un 35% desde 2000 al 2019, mientras que los ingresos aumentaron un 6%.



membros de 9to5 y UNE charlan sus planes de largo plazo para los derechos de inquilinos



Los inquilinos de bajos ingresos se definen aquí como aquellos con ingresos en la mitad inferior de todos los ingresos de inquilinos. Los valores están indexados al año 2000 y ajustados por inflación a dólares de 2018, utilizando el índice de precios al consumidor para todos los consumidores urbanos para los ingresos y el índice de precios al consumidor excluyendo los costos de vivienda para los alquileres. El número medio de alquiler incluye los gastos de servicios públicos.

Fuente: datos de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de IPUMS USA, Universidad de Minnesota, www.ipums.org

La alta demanda de alquiler significa que los propietarios pueden aumentar los alquileres y aumentar sus ganancias incluso si no realizan mejoras en su vivienda. Una investigación reciente de una encuesta representativa a nivel nacional y en Milwaukee ha encontrado que los propietarios que alquilan en vecindarios de alta pobreza pueden, de hecho, obtener las mayores ganancias a corto plazo.⁵⁹ En los vecindarios de bajos ingresos, los inquilinos tienden a pagar alquileres más altos en relación con el valor de las casas en las que viven, mientras que los impuestos a la propiedad de los propietarios son bajos e invierten poco en mantenimiento.⁴¹

Los inquilinos de Colorado informan grandes aumentos de alquiler

Entre los inquilinos que encuestamos, la mitad de ellos (105 de 212 encuestados) experimentó que el propietario aumentó el alquiler de su casa actual en los últimos dos años. Entre estos inquilinos, el aumento de alquiler más reciente aumentó su costo de alquiler en un promedio de 9%, o \$113 por mes. Esto equivale a más de una semana de costos de alimentos en Colorado para un adulto y un niño.⁶⁰ El aumento máximo de alquiler informado por los encuestados fue de \$450 por mes, un aumento del 38%.

A veces, los inquilinos no pudieron absorber los costos adicionales cuando un propietario aumentó su alquiler. Aproximadamente 1 de cada 5 inquilinos (45 de 212 encuestados) informaron que se mudaron en los últimos 2 años debido a un aumento de alquiler que no podían pagar. Es muy probable que estos inquilinos se preocupen por una mayor inestabilidad y desplazamiento de la vivienda: el 70% (32 encuestados) informó estar preocupado "a menudo" o "muy a menudo" por tener que mudarse o ser desalojados porque no podían pagar el alquiler.

Las políticas actuales no protegen a los inquilinos del aumento de los alquileres

Las políticas actuales de Colorado favorecen a los propietarios. Por ejemplo, el estado no establece límites sobre cuánto pueden cobrar los propietarios por los depósitos de seguridad, pero les permite tomar hasta 60 días para devolver el depósito después de que el inquilino se va.⁶¹ Mientras tanto, los inquilinos pueden ser desalojados en solo 10 días si no pagan el alquiler el primer día del mes.⁶² Sin políticas que proporcionen suficientes viviendas asequibles y eviten aumentos importantes en el alquiler, la mayoría de los inquilinos están agobiados por el alquiler.

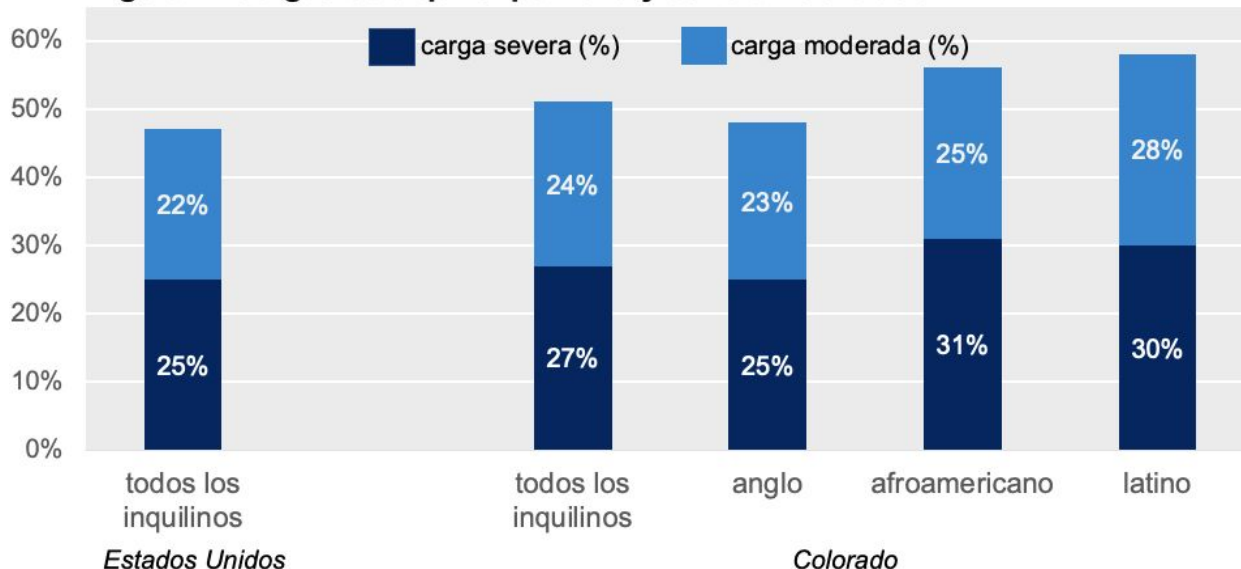
Definición de carga de alquiler

Los investigadores y los formuladores de políticas de vivienda a menudo usan la idea de la carga del costo de la vivienda para discutir la asequibilidad de la vivienda, o la falta de ella. Al aplicar este concepto a los inquilinos, utilizamos el término carga de alquiler, donde el alquiler incluye tanto los costos de alquiler como los de servicios públicos. Las personas son consideradas:

- *Sobrecargados de alquiler si gastan el 30% o más de sus ingresos en alquiler*
- *Con una carga de costos moderada si gastan entre el 30% y el 49% de sus ingresos en alquiler*
- *Extremadamente cargados de costos si gastan el 50% o más de sus ingresos en alquiler*

En los Estados Unidos, el 22% de los inquilinos tienen una carga de alquiler moderada, mientras que el 25% tiene una carga de alquiler extrema.⁶³ Como se muestra en la Figura 2, un porcentaje ligeramente mayor de inquilinos en Colorado enfrentan cargas de alquiler.⁶³ Las altas cargas de alquiler significan inestabilidad para los inquilinos, especialmente cuando no saben si esperar un gran aumento de alquiler cuando finaliza su contrato.

Figura 2: Cargas de alquiler por raza y etnia en Colorado



La carga severa se refiere a los hogares que pagan más del 50% de sus ingresos en alquiler. Carga moderada se refiere a hogares que pagan más del 30% pero menos del 50% de sus ingresos en alquiler.

Fuente: Estimaciones de 1 año de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2018 de IPUMS USA, Universidad de Minnesota, www.ipums.org

Los hogares afroamericanos y latinos tienen más probabilidades de enfrentar altas cargas de alquiler y de ser desplazados a medida que aumentan los alquileres

Las cargas de los costos no se distribuyen de manera uniforme entre todos los inquilinos. La discriminación en la vivienda y las desigualdades en los ingresos significan que los hogares afroamericanos y latinos tienen mayores cargas de alquiler, y la crisis de asequibilidad del alquiler agrava las desigualdades raciales. La figura 2 muestra que en Colorado, los hogares afroamericanos y latinos tienen más probabilidades de enfrentar cargas de alquiler moderadas y extremas.⁵⁸ Los alquileres inasequibles también pueden provocar desplazamientos y trastornos comunitarios. Denver, con algunas de las rentas más altas en Colorado, también tiene una de las tasas más altas de desplazamiento de latinos en todo el país.⁶⁴

El alquiler de Laura ha aumentado al menos un 10% cada año, aún durante la pandemia, mientras su familia ha realizado importantes reparaciones en la vivienda.

A Laura y su familia les encanta pasar tiempo en las montañas cerca de su casa en Aurora, donde viven desde hace 7 años, y salir al aire libre siempre que pueden. "A los niños les encanta ver a sus amigos", dice, "jugar baloncesto y fútbol. Todos montamos en bicicleta juntos, y el verano pasado fuimos en bicicleta hasta Commerce City".

El esposo de Laura trabaja como pintor de casas y la pandemia de COVID-19 lo dejó sin trabajo por varios meses, mientras Laura vendía postres para reemplazar un poco los ingresos. La propietaria de Laura ha aumentado su alquiler entre \$100 y \$200 cada año. En agosto de 2020, a pesar de la comunicación regular sobre la reducción de ingresos de la familia, ella lo aumentó 13% de \$1,600 a \$1,800 por mes. La propietaria también dijo que lo habría subido más si no fuera por la pandemia, y que lo subirá al \$2,200 por mes para el agosto 2020 - un aumento adicional de 22% - para reflejar "el valor de mercado".

A pesar de que el alquiler ha aumentado, el propietario no ha hecho nada para solucionar los problemas importantes de mantenimiento, incluidas las plagas y el moho que han provocado el asma en dos de los hijos de Laura. Cuando Laura le contó a su casero sobre los ratones y las cucarachas que encontraron cuando se mudaron por primera vez, "simplemente dijo que no estaba al tanto y que no quería saber nada al respecto".

Desde que se mudaron, Laura y su esposo pagaron por un exterminador profesional, reemplazaron un calentador de agua roto y han limpiado y pintado repetidamente para tratar de eliminar el moho. "Ahora me gusta el lugar donde vivo, porque hemos trabajado mucho para arreglarlo", dice Laura, pero los aumentos del alquiler hacen que sea difícil mantener el ritmo. Por años terminaron pagando las facturas tarde, escatimando en comestibles y posponiendo la compra de útiles escolares. COVID trae otros costos, como las computadoras portátiles de segunda mano y los \$80 mensuales que pagan por el servicio de internet para la educación remota de sus niños. "Gracias al moratorio no apagaron la electricidad ni el agua, pero la factura del servicio de agua así solo llegó a \$1000."

Laura sabe que vivir en una casa con renta estabilizada le permitiría a su familia administrar los pagos de la renta y les daría tranquilidad: "Si [la renta] aumentara en un 3 o 4%, podemos vivir con eso. . . pero aumentando en \$200, solo pensando en cómo vamos a pagar aún más. . . lucharemos para llegar a fin de mes".

El aumento de los alquileres significa reducir las necesidades básicas

Una gran cantidad de investigaciones anteriores muestra que cuando los alquileres son altos en comparación con los ingresos, las personas no pueden pagar las cosas que necesitan para estar saludables. El aumento de los costos de alquiler está asociado con tasas más altas de inseguridad alimentaria para las familias con niños.⁶⁵ Los hogares de bajos ingresos que tienen una gran carga de costos, incluidos los ancianos mayores de 65 años y las familias con niños, gastan significativamente menos en alimentos que los inquilinos que no tienen una gran carga de costos.⁶⁶ Esto puede significar comprar menos alimentos en general o comprar alimentos más baratos y menos nutritivos.

Los hogares con grandes cargas de costos también gastan menos en atención médica y transporte, y pueden posponer la atención médica necesaria.^{66,67} Las personas que informan tener dificultades para pagar la vivienda tienen más probabilidades de posponer la visita al médico o surtir una receta debido a los costos.⁶⁷ Estas compensaciones sólo se han vuelto más comunes y más graves frente a la pandemia de COVID-19 debido a la pérdida generalizada de empleos e ingresos.²

Los inquilinos redujeron el gasto en alimentos y atención médica para pagar el alquiler

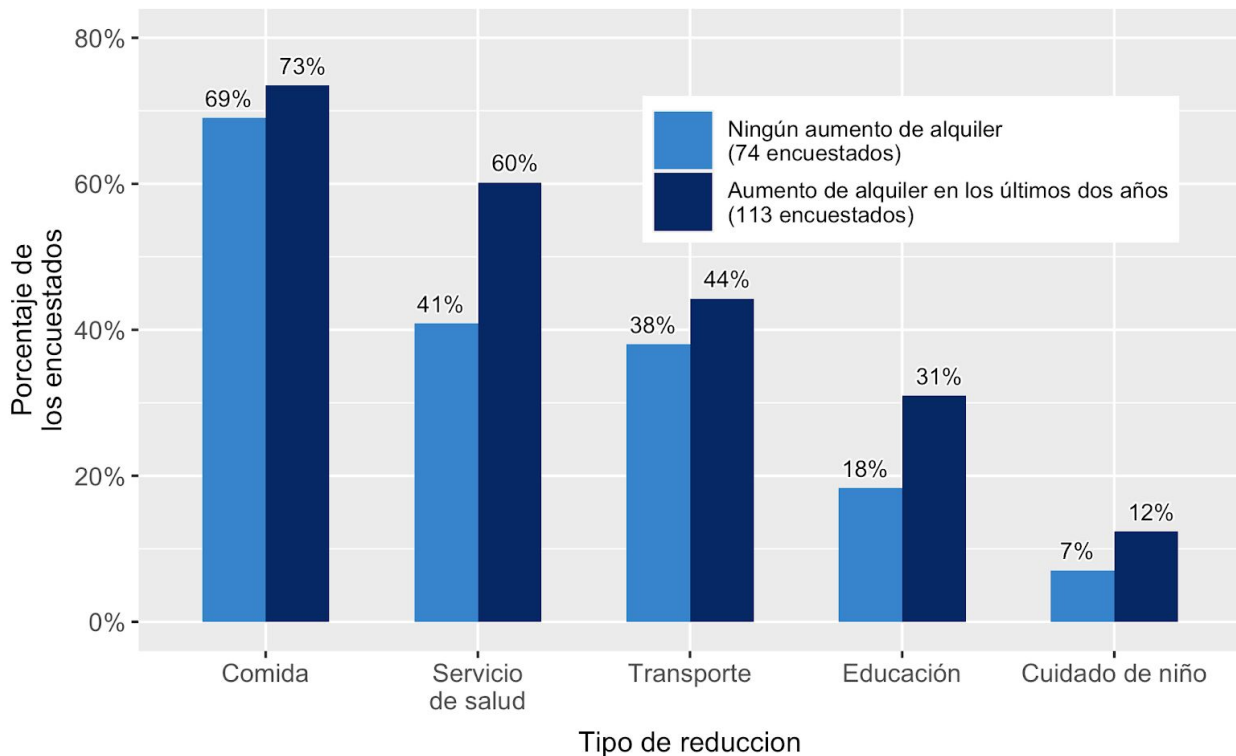
Los problemas para pagar las facturas eran comunes entre los inquilinos que encuestamos, pero las personas que habían experimentado un aumento reciente en el alquiler tenían más probabilidades de no poder llegar a fin de mes. Nuestra encuesta preguntó si los propietarios habían aumentado el alquiler de los encuestados en su hogar actual en los últimos dos años, y si se habían mudado debido a un aumento de alquiler en los últimos dos años. Las personas cuyo alquiler había aumentado en su casa actual y / o una casa de la que tenían que mudarse tenían más probabilidades de informar que no pudieron pagar todas sus facturas en el último año: casi 3 de cada 4 personas que experimentaron un aumento de alquiler no pudieron pagar todas sus facturas, en comparación con la mitad de las personas que no lo habían hecho. Casi todos informaron que el retraso en las facturas causaba tensión mental: el 90% de los inquilinos que no podían pagar todas sus facturas dijeron que esto era "muy estresante".

Cuando el alquiler subió a \$1,600 [desde \$1,400], fue bastante malo. Hay momentos en los que [puedes pagar una] cosa u otra. Dejamos que la factura de la luz vaya al mes siguiente, o una parte de la factura del agua. Los útiles escolares son realmente cruciales para nosotros, pero los dejamos a un lado porque se debe pagar el alquiler. También tendremos que limitar las compras.

— Laura, una inquilina que vive en Aurora con su esposo e hijos

Aproximadamente 2 de cada 3 inquilinos (132 encuestados) informaron recortar gastos en otras necesidades en algún momento durante el último año para pagar el alquiler o las facturas de servicios públicos. La Figura 3 muestra que más de dos tercios de todos los encuestados redujeron el gasto en alimentos. Los inquilinos a quienes se les aumentó el alquiler en los últimos dos años tenían más probabilidades de reducir todos los tipos de gastos, pero especialmente los de atención médica y educación: tenían aproximadamente 1,5 veces más probabilidades de recortar la atención médica y 2 veces más probabilidades de reducir educación en comparación con las personas que no habían experimentado un aumento de alquiler.

Figura 3: Reducciones en los gastos de los inquilinos en el último año



El aumento de los alquileres daña la salud y conduce a la inestabilidad de la vivienda

Las personas que experimentan inestabilidad en la vivienda no tienen control sobre cuándo y por qué se mudan, y las luchas continuas para pagar los costos del alquiler son un factor importante que contribuye a la inestabilidad. Cuando las personas se mudan involuntariamente, por ejemplo, debido a un aumento de alquiler que no pueden pagar, es más probable que se muden a viviendas de menor calidad y a vecindarios con más pobreza y violencia.⁶⁸

El desalojo es sumamente traumático, pero también tiene efectos en cascada que pueden dañar la salud y el bienestar durante años, lo que contribuye al estrés crónico y la inestabilidad financiera continua.¹⁸ Las madres que habían sido desalojadas el año anterior informaron más privaciones materiales, depresión y peor salud que las que no lo habían hecho, y algunos de estos efectos persistieron durante al menos 2 años después del desalojo en sí.¹⁸ Las consecuencias a largo plazo del desalojo pueden incluir la pérdida de empleo y la reducción de ingresos, lo que dificulta aún más que las personas establezcan ingresos estables que respalden la estabilidad de la vivienda.¹⁸

Muchos propietarios no quieren alquilarle a alguien con antecedentes de desalojo, lo que dificulta que alguien que fue desalojado hace años encuentre una vivienda digna o un propietario receptivo.⁶⁹ En Colorado, los desalojos legales permanecen en los registros judiciales de los inquilinos por tiempo indefinido, y hasta que entre en vigencia una nueva ley en diciembre de 2020, incluso los casos que se han presentado y luego desestimado aparecen como desalojos en los registros públicos.^{70,71}

La investigación en todo el país ha demostrado que el desalojo afecta de manera desproporcionada a las personas de color, especialmente a las mujeres negras.⁷²⁻⁷⁵ Un análisis en Denver encontró que los desalojos eran más probables en vecindarios con un mayor porcentaje de personas de color, donde los precios de la vivienda estaban creciendo.⁷⁰ Al lado, Aurora tiene una de las tasas de desalojo más altas del estado: en 2016, la tasa de desalojo de Aurora fue del 5,5%, en comparación con el 2,75% en Colorado.⁷⁶

El estrés crónico por problemas de vivienda daña la salud

Tanto los resultados de nuestra encuesta como la investigación existente que discutimos en este informe frecuentemente hacen referencia a conexiones entre la inestabilidad de la vivienda y el estrés. El estrés es una parte normal de la vida e incluso puede ayudar a las personas a adaptarse a los desafíos y desarrollar su resiliencia. Pero cada vez más investigaciones muestran que los altos niveles de estrés crónico y no mitigado (estrés continuo y que no cesa) pueden causar o empeorar una amplia variedad de problemas de salud mental y física.

Cuando las personas experimentan un estrés sostenido en torno a problemas en su vida que tienen poca capacidad para controlar y carecen de apoyo para manejar su estrés, puede tener un gran impacto en la salud.⁷⁷ Los trabajos bien remunerados, las oportunidades para generar riqueza y la educación de alta calidad pueden proporcionar recursos materiales y sociales que ayuden a las personas a lidiar con el estrés y a usarlo en su beneficio.⁷⁷ Pero sin soportes como estos, es más probable que el estrés dañe nuestros cuerpos.

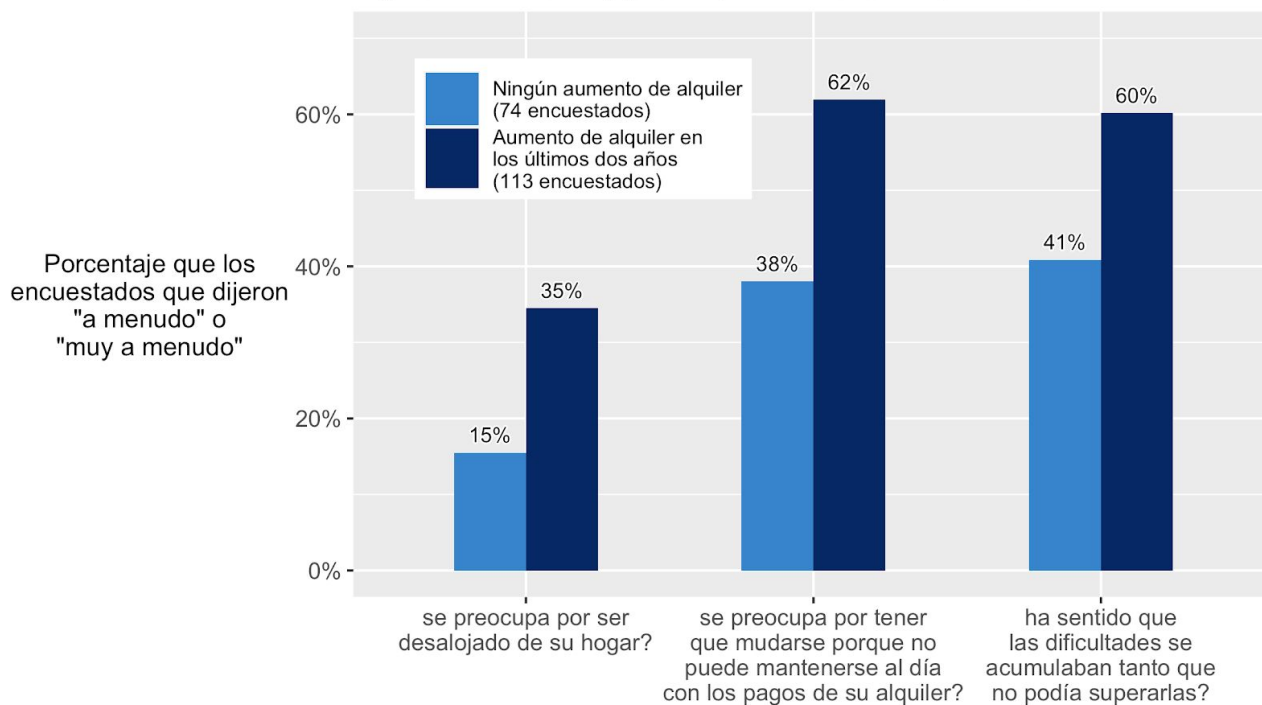
Nuestros cuerpos responden al estrés liberando hormonas que nos hacen sentir alerta y suprimen funciones corporales regulares que no son una prioridad en situaciones de estrés agudo.^{78,79} La respuesta al estrés aumenta el flujo sanguíneo y libera azúcar en la sangre a nuestros músculos, lo que respalda la respuesta de "lucha o huida" que los humanos han desarrollado para responder a situaciones que amenazan la vida.⁸⁰ Pero si permanecemos estresados crónicamente, la presión arterial elevada puede contribuir a accidentes cerebrovasculares y enfermedades cardíacas, los niveles altos de azúcar en sangre pueden provocar obesidad y diabetes, y la supresión del sistema inmunológico puede dejar a las personas vulnerables a infecciones y enfermedades autoinmunes.⁷⁸⁻⁸⁰

La adversidad en la primera infancia puede provocar "estrés tóxico" que interfiere con el desarrollo saludable del cerebro y afecta la salud a largo plazo hasta la edad adulta.⁸¹ Los efectos acumulativos de la pobreza familiar, incluidos los problemas de vivienda, pueden contribuir al estrés tóxico.^{82,83} Las políticas que reducen el estrés de problemas como la inestabilidad de la vivienda tienen un potencial significativo para mejorar una amplia variedad de resultados de salud para niños, adultos y comunidades.

Los aumentos de alquiler están relacionados con preocupaciones y estrés frecuentes

Cuando los propietarios aumentan los alquileres, los inquilinos manifiestan una mayor preocupación por la inestabilidad de la vivienda. Como se muestra en la Figura 4, más de 1 de cada 3 inquilinos cuyos propietarios habían aumentado recientemente su alquiler se preocupaban a menudo por el desalojo. Las preocupaciones constantes acerca de la estabilidad de la vivienda pueden contribuir al estrés crónico, caracterizado en parte por sentimientos de no poder hacer frente a grandes desafíos. La Figura 4 también muestra que más de 3 de cada 5 personas cuyo alquiler se incrementó dijeron que a menudo sentían que las dificultades se estaban acumulando demasiado para superar durante el último mes.

Figura 4: El estrés y preocupación de los inquilinos



Elizabeth fue desplazada de la casa móvil que tenía y le preocupa que un gran aumento en el alquiler obligue a su familia a mudarse nuevamente

Durante 10 años, Elizabeth y su esposo vivieron en el parque de casas móviles Denver Meadows en Aurora, junto con otras 60 familias, incluidos sus padres, hermano y primo. Al igual que los otros residentes, Elizabeth era dueña de su casa, que había comprado al propietario del parque, pero pagó el alquiler del terreno subyacente.

En 2016, el dueño del parque anunció que iba a cerrar el parque en dos años, para vender el terreno para que pudiera ser reconstruido. Los residentes se organizaron con 9to5 Colorado para proteger sus hogares, incluido el trabajo con un desarrollador de viviendas asequibles para tratar de comprar el terreno. El propietario respondió con frecuentes aumentos de alquiler y nuevas tarifas: "Aumentaron el alquiler hasta 3 veces al año de \$50 a \$60" cada vez", dice Elizabeth. "El alquiler pasó de \$600 a \$900 por el lote".

El estrés sobre Elizabeth y su familia era enorme, y mientras luchaba por mantener su hogar, tuvo un derrame cerebral que paralizó parte de su cuerpo. Después de una larga lucha, el propietario desalojó a todos los residentes en 2019. La ciudad de Aurora brindó algo de asistencia para la reubicación, pero los residentes tenían pocas opciones de lugares para mudar sus hogares. Elizabeth terminó vendiendo su casa móvil, que había costado \$30,000, por solo \$12,000.

Elizabeth, su esposo y sus padres se han mudado 3 veces desde que fueron desalojados. "Durante 6 meses estuvimos en crisis", dice. "Me tomó mucho tiempo encontrar un lugar para vivir con mi familia". A fines de 2019, encontraron un lugar en el vecindario de Montebello en Denver, donde todos viven con la nieta de Elizabeth. El alquiler es de \$2,000 por mes y pronto subirá por lo menos a \$2,100. Para pagar el alquiler más alto, redujeron el consumo de alimentos, redujeron su plan de seguro de automóvil y suspendieron su seguro de vida.

Elizabeth sabe que la estabilización de la renta la ayudaría a ella y a su familia:

Por la experiencia que tuve antes, me siento muy ansioso por cuando llegue el momento de renovar el contrato de arrendamiento. Mi mamá sufre mucho estrés. . . Soy una persona de fe y siempre busco diferentes formas de encontrar soluciones. [La estabilización del alquiler] definitivamente ayudaría, porque al menos podría saber exactamente lo que vendrá y puedo manejarlo de manera diferente, ya que soy el cabeza de familia. No tendré que hacer recortes radicales.

Ella enfatiza que estas políticas son necesarias para apoyar a todos los inquilinos de bajos ingresos: "No es solo para mí. Espero que esta historia traiga algún cambio".

La inestabilidad de la vivienda dificulta el éxito de los niños.

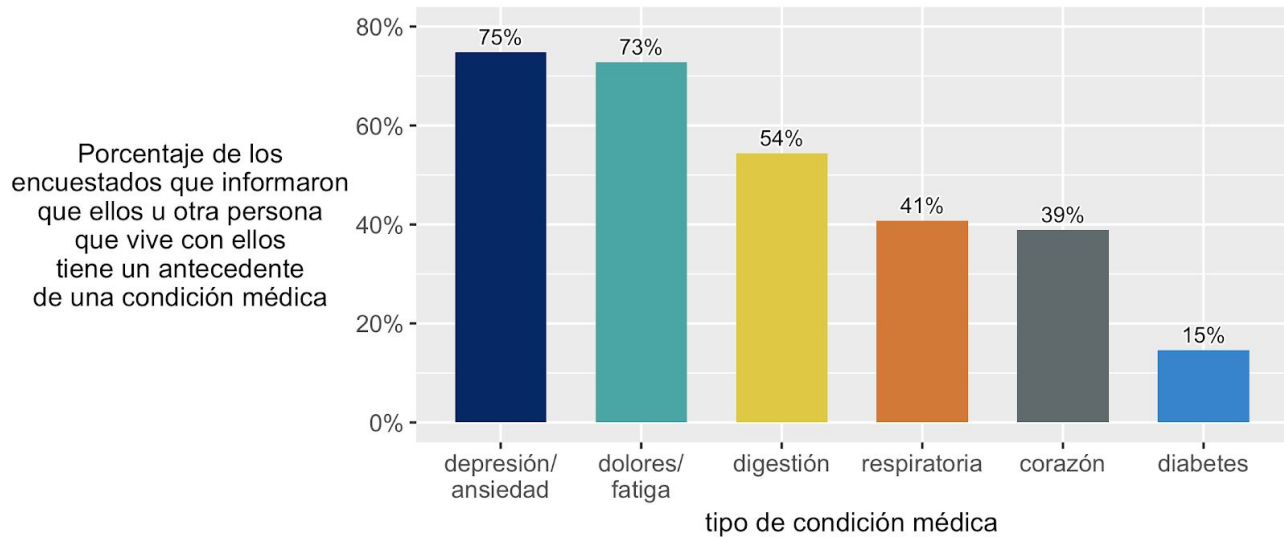
La inestabilidad de la vivienda también tiene un impacto importante en el bienestar de los niños y su desarrollo saludable. Las presiones de los padres afectan a sus hijos, y una vivienda estable es muy importante para apoyar la salud mental de las madres, lo que a su vez refuerza el bienestar de sus hijos.^{15,83} Los traslados involuntarios o frecuentes también pueden tener un impacto negativo en la salud mental de los niños y su nivel educativo - que es un factor importante en los resultados de salud de los adultos.⁸⁴ Los niños que no tienen una vivienda estable tienen más probabilidades de faltar a la escuela, cambiar de escuela con frecuencia y desarrollar problemas de conducta.^{85,86}

Entre los inquilinos que encuestamos, 2 de cada 5 encuestados que estaban preocupados por tener que mudarse también tienen hijos que viven con ellos - niños cuya salud y educación podrían verse afectadas por un aumento repentino del alquiler y una mudanza. Una mayor estabilidad de la vivienda podría reducir el estrés y la probabilidad de mudarse para estas familias, beneficiando tanto a los padres como a los niños.

Los inquilinos estresados también acumulan problemas de salud subyacentes

El estrés crónico puede provocar problemas de salud física y mental, así como exacerbar una amplia gama de condiciones de salud subyacentes. La Figura 5 muestra las condiciones de salud informadas por un subconjunto de encuestados que también dijeron que se preocupan con frecuencia por ser desalojados o tener que mudarse porque no pueden mantenerse al día con los pagos del alquiler. En otras palabras, estos son inquilinos que experimentan un estrés continuo sobre la estabilidad de la vivienda. Los encuestados informaron si ellos u otro adulto en su hogar tenían antecedentes de estas condiciones..

Figura 5: Condiciones médicas antecedentes de los inquilinos que informaron una preocupación frecuente por la inestabilidad de la vivienda (106 encuestados)



La depresión, la ansiedad y el dolor y la fatiga en general fueron las condiciones más comunes en los hogares que informaron una preocupación frecuente por la inestabilidad de la vivienda. 3 de cada 4 de estos encuestados dijeron que ellos u otra persona que vive con ellos tiene antecedentes de depresión, ansiedad o dolor. Estos hallazgos reflejan investigaciones previas que muestran vínculos entre la inestabilidad de la vivienda y las condiciones de salud mental como la depresión que van más allá de la tensión causada por las dificultades financieras generales.¹⁵ Estas afecciones también están estrechamente relacionadas con el estrés crónico - el estrés puede precipitar estas afecciones o empeorarlas, y la depresión, la ansiedad y el dolor pueden a su vez prolongar o exacerbar el estrés.⁸⁷⁻⁸⁹

La adopción de políticas que brinden estabilidad y seguridad en la vivienda para los inquilinos puede reducir el estrés y la ansiedad continuos causados por las preocupaciones constantes sobre el pago del alquiler y la posibilidad de tener que mudarse.

El propietario de Alma descuidó el mantenimiento básico y puso en riesgo la salud de su hijo, mientras aumentaba el alquiler hasta en \$ 100 cada año

Alma, junto con su esposo y sus dos hijos, se mudaron al vecindario Green Valley Ranch en Aurora en el 2019. Alma está muy involucrada en su comunidad, a través de su iglesia y como voluntaria en las escuelas de sus hijos. Antes de su reciente mudanza, ella y su familia vivieron en Westminster durante 11 años, hasta que los aumentos de alquiler combinados con las malas condiciones de salud en su apartamento los obligaron a mudarse.

El propietario aumentaba el alquiler cada año en su apartamento de Westminster, entre \$50 y \$100 al mes. La última vez que el arrendador subió el alquiler, pasó de \$1,200 a \$1,300, un aumento de más del 8%. La incertidumbre hizo que a Alma y su familia les resultara difícil planificar sus finanzas. “Cuando llega el [nuevo] contrato de arrendamiento”, dice, “nunca se sabe cuánto va a subir.”

A pesar de que el alquiler subió significativamente cada año, las condiciones en el apartamento empeoraron, con moho persistente y agua goteando por el techo. Cuando Alma llamaba a los propietarios para abordar estos problemas, a veces realizaban reparaciones en la superficie, pero como no reparaban problemas estructurales como fugas, el moho siempre regresaba. El hijo de Alma desarrolló problemas de salud respiratoria cuando tenía 6 años, que su médico dijo que empeoraron por las condiciones en su hogar:

La prioridad es pagar el alquiler, así que tuve que elegir si pagar el alquiler o llevarlo a un especialista. . . . Fue muy triste ver a mi hijo despertarse, tratando de respirar - me dolía el corazón no tener los recursos para abordar esto.

Alma tuvo dificultades para mudarse de la comunidad donde había criado a sus hijos, pero su familia tuvo la suerte de encontrar una casa en Green Valley Ranch en mucho mejores condiciones, donde el propietario responde a sus necesidades.

Como inquilinos, experimentamos muchos abusos - no hay nadie que nos proteja. [En nuestro antiguo apartamento] dependíamos del gerente - él nos ayudaba cuando le apetecía. . . . Ahora nosotros . . . encontré a alguien a quien le importa, pero no es gracias a la ley.

Como muchas personas durante la pandemia COVID-19, Alma y sus familia ahora enfrentan una pérdida grande de ingresos debido a la reducción de sus horas de trabajo. Están enfocados en pagar la renta y comida, y aún así no pueden acceder a la atención médica que quieren para los problemas respiratorios de su hijo.

A largo plazo, las políticas que limitan cuanto un propietario puede subir el alquiler ayudaría a su familia a recuperarse de la pandemia. Alma dice que la estabilización de los alquileres "nos sentiríamos seguros" Daría a su familia la habilidad de planear unos pasos adelante, con la seguridad que no ha tenido antes.

Alma dice que si las políticas limitaran cuánto podrían aumentar los propietarios el alquiler, "nos sentiríamos seguros". Le daría a su familia la capacidad de planificar con anticipación, junto con la seguridad que no habían tenido antes.



Alma en frente de su hogar en Green Valley Ranch

La estabilización del alquiler es una herramienta clave para la estabilidad de la vivienda

Está claro que muchos inquilinos en Colorado están luchando con alquileres altos y en aumento y la inestabilidad de la vivienda, lo que puede causar daños de gran alcance a la salud. La estabilización del alquiler es solo un aspecto de un sistema de vivienda justo y saludable, y no puede resolver la crisis de asequibilidad del alquiler por sí solo. Pero las políticas de estabilización de alquileres bien diseñadas son únicas porque brindan una forma inmediata para que los gobiernos locales aumenten la estabilidad y la previsibilidad para muchos inquilinos sin requerir grandes subsidios o gastos gubernamentales. La estabilización del alquiler es eficaz - en las ciudades con estas políticas, los inquilinos que viven en viviendas estabilizadas se mudan con menos frecuencia y tienen alquileres mucho más asequibles en comparación con las personas en unidades no estabilizadas de tamaño y calidad similares.³⁶

Las políticas de estabilización de alquileres no imponen un límite absoluto a los alquileres, sino que limitan cuánto pueden los propietarios aumentar el alquiler cada año, a menudo utilizando un porcentaje que está relacionado con la inflación general. Los responsables de la toma de decisiones pueden adaptar las políticas a su contexto local para garantizar que los propietarios residenciales puedan obtener una cantidad razonable de ingresos y cubrir el costo del mantenimiento del edificio, pero que no puedan aumentar repentinamente el alquiler más allá de lo que los inquilinos pueden pagar. Actualmente, 5 estados (California, Maryland, Nueva Jersey, Nueva York y Oregon) y Washington DC tienen estabilización de alquileres en todo el estado o albergan una de las 182 ciudades con políticas de estabilización de alquileres.^{90,91}

Estas políticas podrían apoyar a los inquilinos de Colorado, pero las ciudades de Colorado no pueden adoptar actualmente la estabilización de alquileres debido a una preferencia estatal implementada en 1981.

Las apropiaciones estatales pueden impedir que las ciudades adopten políticas equitativas

*Las prerrogativas son leyes adoptadas por un órgano superior de gobierno para restringir las políticas que un órgano inferior del gobierno puede aprobar.*⁹² Las preferencias estatales limitan lo que pueden hacer los gobiernos locales de la ciudad o del condado. Las prerrogativas estatales se pueden utilizar para promover la salud y la equidad, incluso a través de políticas de vivienda equitativa, como leyes que impiden que las ciudades bloqueen nuevos desarrollos de viviendas asequibles.⁹³

Se ha vuelto cada vez más común en la última década que los estados usen sus poderes de preferencia para evitar que las ciudades promulguen políticas diseñadas para proteger la salud, promover la equidad o prevenir la discriminación.^{94,95} Además de evitar que las ciudades de todo el país aprueben políticas de vivienda como la estabilización de alquileres y la zonificación inclusiva, las prerrogativas estatales han bloqueado los aumentos del salario mínimo, las políticas de licencia por enfermedad pagada, las regulaciones de armas de fuego y las ordenanzas contra la discriminación LGBTQ.⁹⁴⁻⁹⁶ Las apropiaciones estatales a menudo están respaldadas por grupos de la industria que intentan detener las políticas que limitarían sus ganancias - por ejemplo, el reciente aumento de las apropiaciones tiene sus raíces en los esfuerzos de la industria tabacalera para evitar las prohibiciones locales de fumar a partir de la década de 1980.⁹⁷

Colorado es uno de los 31 estados con algún tipo de preferencia contra la estabilización de alquileres.⁹² La legislatura estatal prohibió todas las formas de "control de alquileres" en 1981, después de que los inquilinos de la ciudad de Boulder se organizaron con éxito para obtener una ordenanza de estabilización de alquileres en la boleta electoral local.^{98,99} Un caso de la corte suprema del estado de 2000 dictaminó que la prohibición también se aplicaba a la zonificación inclusiva obligatoria, cuando las ciudades requieren que un porcentaje del desarrollo de nuevas viviendas sea asequible para las personas con ingresos bajos o moderados.¹⁰⁰

Las ciudades pueden garantizar que las políticas respalden la calidad de la vivienda y la creación de nuevas viviendas de alquiler

La estabilización de alquileres bien diseñada puede contribuir a un sistema de vivienda justo y saludable y evitar consecuencias no deseadas. Si bien los cabilderos de los propietarios y la industria inmobiliaria afirman que la estabilización de los alquileres tiene resultados negativos, la investigación sobre las políticas existentes muestra resultados mucho más matizados.

La estabilización del alquiler no reduce la producción de viviendas

Las políticas de estabilización de alquileres tienen como objetivo los aumentos de alquiler, no los costos de alquiler iniciales de los nuevos edificios. Por lo tanto, no desalientan el desarrollo de viviendas ni impiden que los desarrolladores obtengan un rendimiento justo de las viviendas recién construidas, incluido el costo de la construcción.¹⁰¹ La cantidad de viviendas nuevas que se construyen depende mucho más de condiciones de mercado más amplias y limitaciones como la zonificación, y la investigación sobre las políticas existentes de estabilización de alquileres ha encontrado poco efecto en las tasas de desarrollo de nuevas viviendas.¹⁰²

Se pueden diseñar políticas para mantener la vivienda segura y en buen estado

No hay evidencia consistente de que la estabilización del alquiler lleve a los propietarios a descuidar el mantenimiento y que la calidad de la vivienda se vea afectada. Si bien algunas investigaciones han encontrado evidencia de mantenimiento diferido en viviendas con alquiler estabilizado, otros estudios no han encontrado efectos o incluso encontraron, por ejemplo, en Washington DC, que los apartamentos cubiertos por la estabilización del alquiler tienen menos problemas físicos que los que no lo son.¹⁰³

Ajustar los aumentos anuales de alquiler de acuerdo con los índices de precios regionales les brinda a los propietarios fondos suficientes para el mantenimiento, y las políticas complementarias, como la estricta aplicación proactiva del código, brindan a las ciudades herramientas para prevenir o abordar las condiciones de vivienda poco saludables.¹⁰¹⁻¹⁰³

Como muestran nuestras entrevistas con inquilinos, algunos inquilinos de Colorado experimentan actualmente un mantenimiento deficiente y grandes aumentos de alquiler. Combinada con fuertes protecciones contra el desalojo, la estabilización del alquiler puede dar a los inquilinos más poder para solicitar las reparaciones necesarias, ya que están protegidos contra desalojos por represalias o aumentos de alquiler.³⁶

Cerrar las lagunas evita efectos negativos en la vivienda que no está estabilizada

Cuando las políticas de estabilización de alquileres han tenido consecuencias imprevistas, a menudo se deben a lagunas. Una investigación en San Francisco encontró que, si bien la estabilización de la renta era muy beneficiosa para las personas que vivían en viviendas estabilizadas, también llevó a los propietarios a vender sus viviendas de alquiler para convertirlas en condominios o demolerlas para construir nuevas viviendas, restringiendo así la oferta de viviendas y aumentando los alquileres para las personas que no vivían en apartamentos estabilizados.¹⁰⁴ Las políticas para limitar estas prácticas y apoyar la creación de nuevas viviendas de alquiler pueden mitigar estas consecuencias.



“Cada persona necesita un hogar para estar feliz y segura”

Dibujo hecho por el hijo de un miembro de UNE sobre la importancia de tener un hogar

Recomendación: derogar la prohibición de Colorado sobre la estabilización de alquileres

Para proteger la salud de la comunidad, Colorado necesita revocar la preferencia estatal sobre la estabilización de alquileres. Hacerlo le dará a las ciudades la flexibilidad de adoptar políticas que protejan a los inquilinos vulnerables y tengan sentido para su contexto local.

Los gobiernos locales pueden crear políticas de estabilización de alquileres sólidas y justas

Cuando Colorado finalmente elimine esta dañina preferencia, los municipios deben tener cuidado de diseñar políticas de estabilización de alquileres en línea con las mejores prácticas para proteger al mayor número de inquilinos. Estas políticas generalmente serán diseñadas por el personal de la agencia de la ciudad o el pueblo y el asesor legal y, en última instancia, se convertirán en ley mediante una ordenanza adoptada por un organismo electo, como un consejo de la ciudad. La estabilización de los alquileres debe ser parte de esfuerzos más amplios para garantizar que la vivienda asequible, estable y saludable sea la norma.

Recomendaciones adicionales para gobiernos locales:

Adoptar políticas complementarias

A continuación se presentan algunas políticas complementarias clave que ayudan a que la estabilización de alquileres sea más efectiva.

- *Las políticas de desalojo por causa justa* aseguran que las personas no puedan ser desalojadas sin una buena razón cuando su contrato de arrendamiento está pendiente de renovación. La “causa justa” para que un arrendador desaloje a un inquilino generalmente incluye cosas como la falta de pago del alquiler, una violación importante del contrato de arrendamiento o causar daños importantes a la casa.¹⁰⁵ La investigación sobre ciudades que adoptaron políticas de desalojo por causa justa encontró que condujeron a una disminución tanto en las solicitudes de desalojo como en los desalojos completos.¹⁰⁶
- *Los límites a las conversiones de condominios* imponen restricciones para convertir viviendas de alquiler en viviendas ocupadas por sus propietarios. Estas políticas pueden adoptar muchas formas, incluida la limitación del número de unidades que se pueden convertir cada año, exigir que los inquilinos o proveedores de viviendas

asequibles sin fines de lucro tengan la primera oportunidad de comprar una unidad, o exigir que los desarrolladores reemplacen las unidades de pérdidas de alquiler.¹⁰⁷ Una investigación en San Francisco encontró que la conversión de condominios fue una de las principales formas en que la vivienda con renta estabilizada se eliminó del mercado de alquiler, lo que indica que es importante limitar esta práctica.^{101,104}

- *La aplicación proactiva del código* es importante para brindar a las ciudades la capacidad de inspeccionar sistemáticamente las viviendas de alquiler y garantizar que los propietarios mantengan condiciones saludables. El cumplimiento proactivo, en lugar de basado en quejas, quita la carga de responsabilidad a los inquilinos, evitando posibles represalias de los propietarios contra los inquilinos que informan sobre condiciones poco saludables.¹⁰⁸ Las evaluaciones de los programas proactivos de aplicación del código han encontrado que conducen a una disminución en las condiciones de vivienda peligrosas y a un aumento en la cantidad de unidades que cumplen con el código.¹⁰⁹

Crear una supervisión pública sólida

Un comité público, como una junta de estabilización de alquileres elegida democráticamente, puede asegurarse de que las políticas se implementen y sigan de manera efectiva, y revisar los casos en los que los propietarios podrían estar violando las reglas.

Cubrir tantos inquilinos como sea posible

Los inquilinos en todo tipo de vivienda deben estar cubiertos por la estabilización de alquileres. Muchas pólizas eximen a las viviendas unifamiliares, pero estas son de hecho uno de los tipos de viviendas de alquiler de más rápido crecimiento y son cada vez más propiedad de inversores corporativos a gran escala.¹¹⁰ Las políticas también deben cubrir el alquiler del terreno en los parques de casas móviles, una fuente importante de viviendas asequibles no subsidiadas en Colorado.¹¹

Adoptar la estabilización de alquileres como parte de una estrategia integral de vivienda

La estabilización del alquiler debe adoptarse como parte de una estrategia más amplia para aumentar la vivienda asequible, incluida la inversión pública en la construcción de viviendas asequibles, la reforma de las reglas de uso del suelo que encarecen la construcción de viviendas y otras formas de incentivos y subsidios.

Reconocimientos

Escrito por

Logan Rockefeller Harris, MCP, MPH

En asociación con Desiree Westlund, United for a New Economy, y Dre Chiriboga-Flor, 9to5 Colorado

Colaboradores Clave

Estamos muy agradecidos con los inquilinos en todo Colorado que se tomaron el tiempo para completar nuestra encuesta y hablar con nosotros sobre sus experiencias.

Gracias a Luz Galicia, 9to5 Colorado; Karla Loaiza, Iona Long Soldier, Nicholas Márquez e Ian Pham, Unidos por una nueva economía; y Lili Farhang, Kourtney Nham, Sukh Purewal Boparai, Jamie Sarfeh y Ana Tellez, Human Impact Partners

Edición de copia: Nirmala Nataraj

Traducción al español: Community Language Cooperative

Este informe está respaldado por una subvención del Health Impact Project, una colaboración de la Fundación Robert Wood Johnson y The Pew Charitable Trusts. Las opiniones expresadas pertenecen a los autores y no reflejan necesariamente las opiniones del Health Impact Project, The Pew Charitable Trusts o la Fundación Robert Wood Johnson.

Cita Sugerida

Socios de Impacto Humano. Diciembre 2020. *Hogares Estables, Comunidades Sanas: como la estabilización del alquiler promueve la salud de Colorado*. Oakland, CA.

Contacto

Lili Farhang, Human Impact Partners

lili@humanimpact.org

www.humanimpact.org

510-452-9442, ext. 101

Carmen Medrano, United for a New Economy (UNE)

carmen@unecolorado.org

www.unecolorado.org

303-936-0503



Human Impact Partners

Human Impact Partners (HIP) transforma el campo de la salud pública para centrar la equidad y construir poder colectivo con movimientos de justicia social. Llevamos el poder de la salud pública a campañas y movimientos por una sociedad justa a través de la investigación, la promoción, el desarrollo de capacidades y el desarrollo de campo.



United for a New Economy (UNE)

UNE visualiza comunidades vibrantes y fuertes donde TODOS los miembros de la comunidad tienen voz en las decisiones que los impactan, acceso a seguridad económica, vivienda asequible, buenos trabajos y la capacidad de vivir libres de racismo y miedo. UNE trabaja hacia su visión construyendo poder comunitario a través de la organización, el activismo comunitario y soluciones políticas innovadoras.



9to5 Colorado

9to5 es una de las organizaciones nacionales de mujeres trabajadoras más grandes y respetadas de los EE. UU., dedicada a poner los problemas de las mujeres trabajadoras en la agenda pública. 9to5 trabaja en la justicia económica a través de una perspectiva de justicia racial y de género apoyando el liderazgo de los miembros de la comunidad directamente afectados. El capítulo 9to5 de Colorado se enfoca en viviendas asequibles, licencias pagadas y equidad en el lugar de trabajo.

Referencias

1. Cohen P. Struggling in a Good Economy, and Now Struggling in a Crisis. *The New York Times*. <https://www.nytimes.com/2020/04/16/business/economy/coronavirus-economy.html>. Published April 16, 2020. Accessed April 22, 2020.
2. Dougherty C. 31% Can't Pay the Rent: 'It's Only Going to Get Worse.' *The New York Times*. <https://www.nytimes.com/2020/04/08/business/economy/coronavirus-rent.html>. Published April 8, 2020. Accessed April 15, 2020.
3. COVID-19: Policies to Protect People and Communities. Urban Institute. Published April 23, 2020. Accessed April 24, 2020. <https://www.urban.org/features/covid-19-policies-protect-people-and-communities>
4. COVID-19. Local Housing Solutions. Published 2020. Accessed April 24, 2020. <https://www.localhousingsolutions.org/covid-19/>
5. Drew RB, Abu-Khalaf A. Yes, There Is a National Housing Crisis – and Federal Policy Can Help. Enterprise Community Partners. Published August 15, 2019. Accessed August 11, 2020. <https://www.enterprisecommunity.org/blog/2019/08/yes-there-is-national-housing-crisis-federal-policy-can-help>
6. *America's Rental Housing 2020*. Joint Center for Housing Studies of Harvard University; 2020. Accessed February 28, 2020. https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/Harvard_JCHS_Americas_Rental_Housing_2020.pdf
7. Taylor L. Housing And Health: An Overview Of The Literature. *Health Aff Health Policy Brief*. Published online June 7, 2018. Accessed August 30, 2019. <https://www.healthaffairs.org/doi/10.1377/hpb20180313.396577/full/>
8. Maqbool N, Viveiros J, Ault M. *The Impacts of Affordable Housing on Health: A Research Summary*. Center for Housing Policy; 2015:12. Accessed November 28, 2019. <https://www.rupco.org/wp-content/uploads/pdfs/The-Impacts-of-Affordable-Housing-on-Health-CenterforHousingPolicy-Maqbool.etal.pdf>
9. *The Health Effects of Unsafe, Unstable, and Unaffordable Housing*. ChangeLab Solutions; 2018. Accessed June 20, 2020. https://www.changelabsolutions.org/sites/default/files/HealthHousingStarterKit-HealthEffects-FINAL-20180531_0.pdf
10. Sandel M, Zotter J. How substandard housing affects children's health. *Contemp Pediatr*. 2000;10. Accessed December 11, 2019. <http://www.contemporarypediatrics.com/personal-finance/how-substandard-housing-affects-childrens-health>
11. Matte TD, Jacobs DE. Housing and health—Current issues and implications for research and programs. *J Urban Health*. 2000;77(1):7-25. doi:10.1007/BF02350959
12. Evans GW, Wells NM, Chan H-YE, Saltzman H. Housing quality and mental health. *J Consult Clin Psychol*. 2000;68(3):526-530. doi:10.1037/0022-006X.68.3.526
13. Shah SN, Fossa A, Steiner AS, et al. Housing Quality and Mental Health: the Association between Pest Infestation and Depressive Symptoms among Public Housing Residents. *J Urban Health Bull N Y Acad Med*. 2018;95(5):691-702. doi:10.1007/s11524-018-0298-7
14. World Health Organization. Lead poisoning and health. Health Topics. Published August 23, 2018. Accessed August 30, 2019. <https://www.who.int/news-room/fact-sheets/detail/lead-poisoning-and-health>
15. Suglia SF, Duarte CS, Sandel MT. Housing Quality, Housing Instability, and Maternal Mental Health. *J Urban Health Bull N Y Acad Med*. 2011;88(6):1105-1116. doi:10.1007/s11524-011-9587-0
16. Diez Roux AV, Mair C. Neighborhoods and health. *Ann N Y Acad Sci*. 2010;1186(1):125-145.

doi:10.1111/j.1749-6632.2009.05333.x

17. US Department of Health and Human Services. Social Cohesion. Healthy People 2020. Published April 24, 2020.
<https://www.healthypeople.gov/2020/topics-objectives/topic/social-determinants-health/interventions-resources/social-cohesion>
18. Desmond M, Kimbro RT. Eviction's Fallout: Housing, Hardship, and Health. *Soc Forces*. 2015;94(1):295-324. doi:10.1093/sf/sov044
19. Mueller EJ, Tighe JR. Making the Case for Affordable Housing: Connecting Housing with Health and Education Outcomes. *J Plan Lit*. 2007;21(4):371-385. doi:10.1177/0885412207299653
20. Ramirez M. Learning from Colorado Springs's Past and Mapping a More Equitable Future. The Colorado Trust. Published November 12, 2018. Accessed April 29, 2020.
<https://www.coloradotrust.org/content/story/learning-colorado-springss-past-and-mapping-more-equitable-future>
21. Jones K. The Thread That Ties Segregation to Gentrification. The Colorado Trust. Published May 8, 2018. Accessed April 29, 2020.
<https://www.coloradotrust.org/content/story/thread-ties-segregation-gentrification>
22. Rothstein R. *The Color of Law: A Forgotten History of How Our Government Segregated America*. 1st edition. Liveright; 2017.
23. Wei Li D, Reid C, Quercia R. *Lost Ground, 2011: Disparities in Mortgage Lending and Foreclosures*. Center for Responsible Lending; 2011. Accessed December 11, 2019.
<https://www.responsiblelending.org/mortgage-lending/research-analysis/Lost-Ground-2011.pdf>
24. Jones K. The Racial Wealth Gap in Colorado. The Colorado Trust. Published February 3, 2016. Accessed April 29, 2020. <https://www.coloradotrust.org/content/story/racial-wealth-gap-colorado>
25. Swasey C, Winter E, Sheyman I. *The Staggering Economic Impact of the Coronavirus Pandemic*. Data for Progress; 2020:7.
<http://filesforprogress.org/memos/the-staggering-economic-impact-coronavirus.pdf>
26. Weller C. The Tip Of The Iceberg: Early Job Losses Take Bigger Toll On Communities Of Color. *Forbes*. Published April 7, 2020. Accessed April 28, 2020.
<https://www.forbes.com/sites/christianweller/2020/04/07/the-tip-of-the-iceberg-early-job-losses-take-bigger-toll-on-communities-of-color/>
27. PolicyLink and USC Equity Research Institute. Data Summaries: Colorado. National Equity Atlas. Published 2020. Accessed August 6, 2020.
<https://nationalequityatlas.org/data-summaries/Colorado>
28. QuickFacts: Colorado. United States Census Bureau. Accessed August 6, 2020.
<https://www.census.gov/quickfacts/CO>
29. Roberts M. How Colorado's Population Changed Over Eight Years. *Westword*. Published November 11, 2019. Accessed August 6, 2020.
<https://www.westword.com/news/how-colorados-population-changed-from-2010-to-2018-11541502>
30. Salviati C. *National Rent Report*. Apartment List; 2020. Accessed April 28, 2020.
<https://www.apartmentlist.com/rentonomics/national-rent-data/>
31. National Low Income Housing Coalition. *Out of Reach 2020: Colorado.*; 2020. Accessed August 6, 2020. <https://reports.nlihc.org/oor/colorado>
32. US Census Bureau. 2019 American Community Survey 1 Year Estimates, Table B25032 — Tenure by Units in Structure, Colorado State. Published online 2019. Accessed November 23, 2020.
data.census.gov
33. Rubino J. Colorado's housing crunch reaches beyond Front Range, as mountain and plains communities struggle to provide affordable options. *The Denver Post*.
<https://www.denverpost.com/2020/02/16/colorado-housing-crunch-front-range-mountains-plains-a>

- ffordable/. Published February 16, 2020. Accessed August 5, 2020.
34. McMillan S. Colorado's housing crisis has gotten so bad that small towns are now building people homes. *The Colorado Sun*. Published February 18, 2020. Accessed August 5, 2020. <https://coloradosun.com/2020/02/18/colorado-affordable-housing-school-district-building/>
 35. US Census Bureau. Household Pulse Survey - Weeks 18 and 19, Housing Tables. Published online 2020. Accessed December 2, 2020. <https://www.census.gov/programs-surveys/household-pulse-survey/data.html>
 36. Chew A, Treuhart S. *Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities*. Policy Link, The Center for Popular Democracy, and the Right to the City Alliance; 2019. Accessed February 27, 2020. <https://www.policylink.org/resources-tools/our-homes-our-future>
 37. Colorado General Assembly. *Control of Rents by Counties and Municipalities Prohibited - Legislative Declaration*. Vol 38-12-301.; 2010. Accessed April 22, 2020. <https://law.justia.com/codes/colorado/2018/title-38/tenants-and-landlords/article-12/part-3/>
 38. RentCAFE. Which States Have the Best and Worst Laws for Renters? TruckFrat (Originally published on RentCAFE). Published March 14, 2018. Accessed April 17, 2020. <https://truckfrat.com/2018/03/which-states-have-the-best-and-worst-laws-for-renters/>
 39. The Answer: What Do All These Rent Regulation Terms Mean? Shelterforce. Published February 27, 2020. Accessed April 22, 2020. <https://shelterforce.org/2020/02/27/q-what-do-all-these-rent-regulation-terms-mean/>
 40. Been V, Ellen IG, House S. *Laboratories of Regulation: Understanding the Diversity of Rent Regulation Laws*. NYU Furman Center; :39. Accessed April 21, 2020. https://furmancenter.org/files/IGE_Working_Paper.pdf
 41. US Census Bureau. 2019 American Community Survey 1 Year Estimates, Table B25010 — Average Household Size of Occupied Housing Units by Tenure, Colorado State. Published online 2019. Accessed November 15, 2020. data.census.gov
 42. US Census Bureau. 2018 American Community Survey 1 Year Estimates, Table B25003 — Tenure, Colorado State. Published online 2019. Accessed April 15, 2020. data.census.gov
 43. Fischer W. *Federal Housing Spending Is Poorly Matched to Need*. Center on Budget and Policy Priorities; 2017. Accessed April 28, 2020. <https://www.cbpp.org/research/housing/chart-book-federal-housing-spending-is-poorly-matched-to-need>
 44. Novogradac M. Once Again, Homeownership Gets Far More Tax Subsidies than Rental Housing. *Novogradac J Tax Credits*. 2018;9(7). Accessed April 28, 2020. <https://www.novoco.com/periodicals/articles/once-again-homeownership-gets-far-more-tax-subsidies-rental-housing>
 45. Thrush G. As Affordable Housing Crisis Grows, HUD Sits on the Sidelines. *The New York Times*. <https://www.nytimes.com/2018/07/27/us/politics/hud-affordable-housing-crisis.html>. Published July 27, 2018. Accessed April 28, 2020.
 46. Goldman TR. Using The Low-Income Housing Tax Credit To Fill The Rental Housing Gap. *Health Aff Health Policy Brief*. Published online June 7, 2018. doi:10.1377/hpb20180313.398185
 47. Stone C, Trisi D, Sherman A, Beltrán J. A Guide to Statistics on Historical Trends in Income Inequality. Center on Budget and Policy Priorities. Published January 13, 2020. Accessed May 26, 2020. <https://www.cbpp.org/research/poverty-and-inequality/a-guide-to-statistics-on-historical-trends-in-income-inequality>
 48. Horowitz JM, Igielnik R, Kochhar R. Trends in U.S. income and wealth inequality. Pew Research Center's Social & Demographic Trends. Published January 9, 2020. Accessed May 26, 2020. <https://www.pewsocialtrends.org/2020/01/09/trends-in-income-and-wealth-inequality/>

49. US Bureau of Economic Analysis. Corporate Profits After Tax. FRED Economic Data, Federal Reserve Bank of St. Louis. Published March 26, 2020. Accessed April 24, 2020.
<https://fred.stlouisfed.org/series/CP>
50. Schaeffer K. 6 facts about economic inequality in the U.S. Pew Research Center Fact Tank. Published February 27, 2020. Accessed April 24, 2020.
<https://www.pewresearch.org/fact-tank/2020/02/07/6-facts-about-economic-inequality-in-the-u-s/>
51. Zessoules D, Madowitz M. Workers' Wages Remain Stagnant Despite Gains to Top Earners. Center for American Progress. Published August 9, 2018. Accessed April 24, 2020.
<https://www.americanprogress.org/issues/economy/news/2018/08/09/454589/workers-wages-remain-stagnant-despite-gains-top-earners/>
52. Sommeiller E, Price M. The Unequal States of America: Income Inequality in Colorado. Economic Policy Institute. Published July 2018. Accessed May 10, 2020.
<https://www.epi.org/multimedia/unequal-states-of-america/>
53. Stebbins S. Population growth: The fastest growing and shrinking states in the US. *USA Today*.
<https://247wallst.com/special-report/2019/01/18/the-fastest-growing-and-shrinking-states-3>.
Published January 31, 2019. Accessed June 8, 2020.
54. Population Estimates Continue to Show the Nation's Growth Is Slowing. United States Census Bureau. Published December 30, 2019. Accessed June 8, 2020.
<https://www.census.gov/newsroom/press-releases/2019/poest-nation.html>
55. Warnock R. Rich and Renting: Understanding the Surge of High-Earning Renters. Apartment List. Published February 21, 2019. Accessed April 28, 2020.
<https://www.apartmentlist.com/rentonomics/rich-and-renting-understanding-the-surge-of-high-earning-renters/>
56. Le Jeunesse E, Hermann A, McCue D, Spader J. Documenting the Long-Run Decline in Low-Cost Rental Units in the US by State. Published online September 2019. doi:10.18128/D010.V8.0
57. Sisson P, Andrews J, Bazely A. The affordable housing crisis: explained. Curbed. Published December 11, 2019. Accessed October 7, 2019.
<https://www.curbed.com/2019/5/15/18617763/affordable-housing-policy-rent-real-estate-apartment>
58. Ruggles S, Flood S, Goeken R, et al. *IPUMS USA: Version 10.0 [American Community Survey, 2000-2018]*. IPUMS; 2020. Accessed April 28, 2020. <https://doi.org/10.18128/D010.V10.0>
59. Desmond M, Wilmers N. Do the Poor Pay More for Housing? Exploitation, Profit, and Risk in Rental Markets. *Am J Sociol*. 2019;124(4):1090-1124. doi:10.1086/701697
60. Glasmeier A. Living Wage Calculation for Colorado. Living Wage Calculator. Published 2020. Accessed April 8, 2020. <https://livingwage.mit.edu/states/08>
61. Colorado General Assembly. *Return of Security Deposit*. Vol 38-12-103. Accessed April 22, 2020.
<https://law.justia.com/codes/colorado/2018/title-38/tenants-and-landlords/article-12/part-1/section-38-12-103/>
62. City of Longmont Community and Neighborhood Resources. Rental Property Handbook for Landlords and Tenants. Published online September 9, 2019. Accessed April 28, 2020.
<https://www.longmontcolorado.gov/home/showdocument?id=28907>
63. US Census Bureau. 2018 American Community Survey 1 Year Estimates, Table B25070 — Gross Rent As A Percentage Of Household Income In The Past 12 Months, Colorado State. Published online 2019. Accessed April 15, 2020. [Data.census.gov](https://data.census.gov)
64. Richardson J, Mitchell B, Franco J. *Shifting Neighborhoods: Gentrification and Cultural Displacement in American Cities*. National Community Reinvestment Coalition; 2019. Accessed April 24, 2020.
<https://ncrc.org/gentrification/>

65. Fletcher JM, Andreyeva T, Busch SH. Assessing the effect of changes in housing costs on food insecurity. *J Child Poverty*. 2009;15(2):79-93. doi:10.1080/10796120903310541
66. *The State of the Nation's Housing*. Joint Center for Housing Studies of Harvard University; 2017. Accessed April 23, 2020. https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/harvard_jchs_state_of_the_nations_housing_2017.pdf
67. Pollack CE, Griffin BA, Lynch J. Housing affordability and health among homeowners and renters. *Am J Prev Med*. 2010;39(6):515-521. doi:10.1016/j.amepre.2010.08.002
68. Desmond M, Gershenson C, Kiviat B. Forced Relocation and Residential Instability among Urban Renters. *Soc Serv Rev*. 2015;89(2):227-262. doi:10.1086/681091
69. Franzese PA. A Place to Call Home: Tenant Blacklisting and the Denial of Opportunity. *Fordham Urban Law J*. 2018;45(3):38. Accessed December 11, 2019. <https://ir.lawnet.fordham.edu/ulj/vol45/iss3/2>
70. Hasvold A, Regenbogen J. *Facing Eviction Alone: A Study of Eviction, Denver Colorado 2014-2016*. Colorado Coalition for the Homeless and Colorado Center on Law and Policy; 2017. Accessed April 29, 2020. https://cclponline.org/wp-content/uploads/2018/04/Facing-Eviction-Alone-2017-Report_Final-1.pdf
71. Enterprise Community Partners, Mile High Connects, 9to5 Colorado, FRESC: Good Jobs, Strong Communities. *Protecting Colorado's Renters: A Call for State & Local Policy Action*; 2017. Accessed June 8, 2020. <https://www.enterprisecommunity.org/download?fid=7220&nid=4103>
72. Blau M. Black Southerners Are Bearing the Brunt of America's Eviction Epidemic. Stateline, an initiative of the Pew Charitable Trusts. Published January 18, 2019. Accessed April 29, 2020. <https://pew.org/2RD9dIK>
73. Thomas T, Toomet O, Kennedy I, Ramiller A. *The State of Evictions: Results from the University of Washington Evictions Project*. University of Washington; 2019. Accessed April 29, 2020. <https://evictions.study/washington/>
74. Teresa BF. *The Geography of Eviction in Richmond: Beyond Poverty*. RVA Eviction Lab; 2018:8. <https://cura.vcu.edu/media/cura/pdfs/cura-documents/GeographiesofEviction.pdf>
75. Desmond M. *Poor Black Women Are Evicted at Alarming Rates, Setting Off a Chain of Hardship*. Macarthur Foundation; 2014:4. Accessed December 11, 2019. https://www.macfound.org/media/files/HHM_Research_Brief_-_Poor_Black_Women_Are_Evicted_at_Alarming_Rates.pdf
76. Princeton University. Eviction Lab National Database. Published 2018. Accessed December 5, 2019. <https://evictionlab.org/>
77. Egerter S, Braveman P, Barclay C. *Stress and Health*. Robert Wood Johnson Foundation; 2011. Accessed December 11, 2019. https://www.rwjf.org/content/dam/farm/reports/issue_briefs/2011/rwjf70441
78. Mayo Clinic Staff. Chronic stress puts your health at risk. Mayo Clinic. Published March 19, 2019. Accessed December 11, 2019. <https://www.mayoclinic.org/healthy-lifestyle/stress-management/in-depth/stress/art-20046037>
79. Schneiderman N, Ironson G, Siegel SD. Stress and Health: Psychological, Behavioral, and Biological Determinants. *Annu Rev Clin Psychol*. 2005;1:607-628. doi:10.1146/annurev.clinpsy.1.102803.144141
80. Understanding the stress response. Harvard Health Publishing at Harvard Medical School. Published May 1, 2018. Accessed November 30, 2019. <https://www.health.harvard.edu/staying-healthy/understanding-the-stress-response>
81. Toxic Stress. Center on the Developing Child at Harvard University. Published 2019. Accessed November 30, 2019. <https://developingchild.harvard.edu/science/key-concepts/toxic-stress/>
82. Francis L, DePriest K, Wilson M, Gross D. Child Poverty, Toxic Stress, and Social Determinants of Health: Screening and Care Coordination. *Online J Issues Nurs*. 2018;23(3). doi:10.3912/OJIN.Vol23No03Man02

83. Crum KI, Moreland AD. Parental Stress and Children's Social and Behavioral Outcomes: The Role of Abuse Potential over Time. *J Child Fam Stud*. 2017;26(11):3067-3078. doi:10.1007/s10826-017-0822-5
84. Egerter S, Braveman P, Sadegh-Nobari T, Grossman-Kahn R, Dekker M. *Education and Health*. Robert Wood Johnson Foundation; 2011. Accessed November 30, 2019. http://www.rwjf.org/content/dam/farm/reports/issue_briefs/2011/rwjf70447
85. Jelleyman T, Spencer N. Residential mobility in childhood and health outcomes: a systematic review. *J Epidemiol Community Health*. 2008;62(7):584-592. doi:10.1136/jech.2007.060103
86. Galvez M, Luna J. *Homelessness and Housing Instability: The Impact on Education Outcomes*. Urban Institute; 2014. Accessed December 11, 2019. <https://www.tacomahousing.net/content/news-updates/articles/homelessness-and-housing-instability-impact-education-outcomes>
87. Hannibal KE, Bishop MD. Chronic Stress, Cortisol Dysfunction, and Pain: A Psychoneuroendocrine Rationale for Stress Management in Pain Rehabilitation. *Phys Ther*. 2014;94(12):1816-1825. doi:10.2522/ptj.20130597
88. Tafet GE, Nemeroff CB. The Links Between Stress and Depression: Psychoneuroendocrinological, Genetic, and Environmental Interactions. *J Neuropsychiatry Clin Neurosci*. 2016;28(2):77-88. doi:10.1176/appi.neuropsych.15030053
89. Khan S, Khan RA. Chronic Stress Leads to Anxiety and Depression. *Ann Psychiatry Ment Health*. 2017;5(1):1091. <https://www.jsmedcentral.com/Psychiatry/psychiatry-5-1091.pdf>
90. Rajasekaran P, Treskon M, Greene S. *Rent Control: What Does the Research Tell Us about the Effectiveness of Local Action?* Urban Institute; 2019. https://www.urban.org/sites/default/files/publication/99646/rent_control._what_does_the_research_tell_us_about_the_effectiveness_of_local_action_1.pdf
91. Njus E. How does Oregon's first-in-the-nation rent control law work? A quick guide. *The Oregonian*. Published September 25, 2019. Accessed April 29, 2020. <https://www.oregonlive.com/business/2019/03/how-does-oregons-first-in-the-nation-rent-control-law-work-a-quick-guide.html>
92. State Preemption of Local Equitable Housing Policies. Local Solutions Support Center. Published 2019. Accessed February 27, 2020. <https://www.supportdemocracy.org/equitablehousing>
93. Capps K. Portlanders Might Lose Their NIMBY Powers. *CityLab*. Published June 19, 2017. Accessed April 22, 2020. <https://www.citylab.com/design/2017/06/oregons-hb-2007-would-preempt-cities-zoning-rights/528612/>
94. Riverstone L. The Rise of State Preemption Laws in Response to Local Policy Innovation. *Publius J Fed*. 2017;47(3):403-425. doi:10.1093/publius/pjx037
95. Worker rights preemption in the U.S. Economic Policy Institute. Published 2019. Accessed April 22, 2020. <https://www.epi.org/preemption-map/>
96. von Wilpert M. *City Governments Are Raising Standards for Working People—and State Legislators Are Lowering Them Back Down*. Economic Policy Institute; 2017. Accessed April 22, 2020. <https://www.epi.org/publication/city-governments-are-raising-standards-for-working-people-and-state-legislators-are-lowering-them-back-down/>
97. Crosbie E, Schmidt LA. Preemption in Tobacco Control: A Framework for Other Areas of Public Health. *Am J Public Health*. 2020;110(3):345-350. doi:10.2105/AJPH.2019.305473
98. Manzano C. Boulder Rent Control. *Frascona, Joiner, Goodman, and Greenstein, P.C.* Published April 13, 2018. Accessed April 22, 2020. <https://frascona.com/rent-control/>
99. Fearer M. Boulder's Tenant Movement: From Radical to Dormant. *Boulder Weekly*. <https://bcn.boulder.co.us/housing/tenant.html>. Published August 15, 1996. Accessed April 22, 2020.
100. *Town of Telluride v. Lot Thirty Four Venture*. (Supreme Court of Colorado 2000). Accessed April 22,

2020. <https://caselaw.findlaw.com/co-supreme-court/1419299.html>
101. Mason JW. Considerations on Rent Control. The Slack Wire. Published November 14, 2019. Accessed February 27, 2020. <https://jwmason.org/slackwire/considerations-on-rent-control/>
102. Pastor M, Carter V, Abood M. *Rent Matters: What Are the Impacts of Rent Stabilization Measures?* USC Dornsife Program for Environmental and Regional Equity; 2018. https://dornsife.usc.edu/assets/sites/242/docs/Rent_Matters_PERE_Report_Web.pdf
103. Sturtevant L. *The Impacts of Rent Control: A Research Review and Synthesis*. National Multifamily Housing Council; 2018. Accessed April 25, 2020. <https://www.nmhc.org/globalassets/knowledge-library/rent-control-literature-review-final2.pdf>
104. Diamond R, McQuade T, Qian F. The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco. *Am Econ Rev*. 2019;109(9):3365-3394. doi:10.1257/aer.20181289
105. Abt Associates and NYU Furman Center. "Just cause" eviction policies. Local Housing Solutions. Published 2019. Accessed April 2, 2019. <https://www.localhousingsolutions.org/act/housing-policy-library/just-cause-eviction-policies-overview/just-cause-eviction-policies/>
106. Cuellar J. Effect of "Just Cause" Eviction Ordinances on Eviction in Four California Cities. *J Public Int Aff*. Published online May 21, 2019. Accessed November 4, 2019. <https://jpia.princeton.edu/news/effect-just-cause-eviction-ordinances-eviction-four-california-cities>
107. Abt Associates and NYU Furman Center. Protection from condo conversions. Local Housing Solutions. Published 2020. Accessed May 11, 2020. <https://www.localhousingsolutions.org/act/housing-policy-library/protection-from-condo-conversions-overview/protection-from-condo-conversions/>
108. ChangeLab Solutions. *Up to Code: Code Enforcement Strategies for Healthy Housing*. ChangeLab Solutions; 2015. Accessed March 26, 2019. https://www.changelabsolutions.org/sites/default/files/Up-tp-Code_Enforcement_Guide_FINAL-20150527.pdf
109. Ackerman A, Galbreth L, Pearson A. *A Guide to Proactive Rental Inspection Programs*. ChangeLab Solutions; 2014:37. Accessed December 11, 2019. https://www.changelabsolutions.org/sites/default/files/Proactive-Rental-Inspection-Programs_Guide_FINAL_20140204.pdf
110. Semuels A. When Wall Street Is Your Landlord. *The Atlantic*. Published online February 13, 2019. Accessed April 28, 2020. <https://www.theatlantic.com/technology/archive/2019/02/single-family-landlords-wall-street/582394/>
111. Brown J, Simpson K. Parked: Mobile homes are Colorado's affordable housing crutch. But they're disappearing as land becomes more precious – The Colorado Sun. The Colorado Sun. Published September 15, 2019. Accessed May 1, 2020. <https://coloradosun.com/2019/09/15/parked-colorado-mobile-homes-disappearing/>

Apéndices

Apéndice A: Encuesta Renta y Salud

[Human Impact Partners](#), [9to5 Colorado](#), y [United for a New Economy](#) están colaborando en un proyecto de investigación para explorar cómo la derogación de la prohibición de Colorado sobre el control de alquileres podría afectar la asequibilidad, la estabilidad y la salud de la vivienda.

La encuesta tardará unos 10 minutos en completarse. Tus respuestas son anónimas y confidenciales.

Si tiene alguna pregunta sobre el proyecto de investigación, comuníquese con Desiree Westlund al 303-936-0503 o info@unecolorado.org

¡Muchas gracias por tomarse el tiempo para completar esta encuesta!

Continúe si puede marcar **SÍ a todas las siguientes:**

- Tengo 18 años o más
- Soy la única persona de mi hogar que completa esta encuesta.
- Actualmente vivo en una casa que alquilo
- No recibo asistencia de vivienda

1. ¿Dónde vive?

- En una casa o apartamento que alquiles.
- En una casa o apartamento de tu propiedad.
- Otra

Esta encuesta es solo para personas que son inquilinos, por lo que si actualmente no es un inquilino, no complete el resto de la encuesta.

¿Recibe actualmente asistencia para la vivienda?

(Por ejemplo, ¿recibe un vale de la Sección 8 o vive en un apartamento subsidiado?)

- Sí
- No

Si respondió **SÍ a recibir asistencia para la vivienda, no complete el resto de la encuesta. Esta encuesta es solo para personas que actualmente no reciben asistencia para la vivienda.**

2. ¿Cuánto tiempo llevas viviendo en tu casa?

Menos de un año	1-2 años	3-5 años	6-10 años	10+ años	No estoy seguro o prefiero no contestar
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

3. ¿Cuál es el código postal donde vive actualmente?

- No estoy seguro o prefiero no responder
4. ¿Cuál es su alquiler mensual **ahora**? (Si divide el alquiler con amigos o familiares, ponga el alquiler de **toda la casa**). _____
 No estoy seguro o prefiero no responder
5. En los últimos 12 meses, ¿su arrendador ha aumentado su alquiler?
 Si No No estoy seguro o prefiero no responder
6. Si respondió **SÍ** a la pregunta anterior, ¿**cuánto era su alquiler mensual antes de que el propietario lo aumentara**? (Si divide el alquiler con amigos o familiares, ponga el **alquiler de toda la casa**). _____
 No estoy seguro o prefiero no responder
7. ¿Es usted responsable de pagar los servicios públicos como el gas, la electricidad o el agua?
 Si No No estoy seguro o prefiero no responder
8. Si respondió **SÍ** a la pregunta anterior, ¿**cuánto paga cada mes por todos sus servicios públicos**? (Si divide el costo de los servicios públicos con amigos o familiares, ponga **el costo de toda la casa**). _____
 No estoy seguro o prefiero no responder
9. ¿Se mudó a su apartamento o casa actual en los últimos dos años?
 Si No No estoy seguro o prefiero no responder
10. Si se mudó en los últimos dos años, ¿se mudó porque su arrendador anterior aumentó el alquiler?
 Si No No estoy seguro o prefiero no responder
11. Pensando en los últimos 12 meses, ¿hubo meses en los que no pudo pagar todas sus facturas y tuvo que tomar decisiones sobre cuáles pagar?
 Si No No estoy seguro o prefiero no responder
12. Si respondió **SÍ** a la pregunta anterior, ¿qué tan estresante diría que fue cuando sucedió?

Muy Estresante	Algo estresante	No tan estresante	Nada estresante	No estoy seguro o prefiero no responder
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

13. Durante los últimos 12 meses, ¿alguna vez ha reducido el gasto en alguno de los siguientes para poder pagar el alquiler y las facturas de servicios públicos? **Marque todo lo que corresponda.**

Comida	Servicio de Salud	Transporte	Costos de educación, incluidos préstamos para estudiantes	Cuidado de niños	Algo más (por favor escriba a continuación)	No estoy seguro o prefiero no responder
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	_____	<input type="radio"/>

	Muy seguido	A Menudo	A Veces	Casi Nunca	Nunca	No estoy seguro o prefiero no responder
14. ¿Con qué frecuencia se preocupa por tener que mudarse porque no puede mantenerse al día con los pagos de su alquiler?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
15. ¿Con qué frecuencia se preocupa por ser desalojado de su hogar?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
16. En el último mes, ¿con qué frecuencia ha sentido que las dificultades se acumulaban tanto que no podía superarlas?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Sobre su salud y la salud de otras personas en su hogar

17. ¿Diría en general que su salud es?...

Excelente	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	No estoy seguro o prefiero no responder
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

18. ¿**Tiene** antecedentes de alguno de los siguientes problemas de salud?

Si	No	No estoy seguro o prefiero no responder	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Dolores y molestias (como dolores de cabeza, fatiga, dolor generalizado)
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Diabetes
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Depresión y / o ansiedad
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Problemas cardíacos (como enfermedad cardíaca, dolor de pecho, presión arterial alta o colesterol alto)
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Problemas respiratorios (como asma, tos crónica, bronquitis o EPOC)
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Problemas de estómago y / o digestivos.
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Otro: _____

19. Según su leal saber y entender, ¿algun **otro adulto que vive con usted** tiene antecedentes de los siguientes problemas de salud?

Si	No	No estoy seguro o prefiero no responder	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Dolores y molestias (como dolores de cabeza, fatiga, dolor generalizado))
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Diabetes
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Depresión y / o ansiedad
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Problemas cardíacos (como enfermedad cardíaca, dolor de pecho, presión arterial alta o colesterol alto)
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Problemas respiratorios (como asma, tos crónica, bronquitis o EPOC)
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Problemas de estómago y / o digestivos
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Otro: _____

20. ¿Cuántos niños menores de 18 años viven actualmente con usted?

Ninguno	1	2	3	4 o más	No estoy seguro o prefiero no responder
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Si los niños viven con usted, solo elija **un niño** para responder las siguientes dos preguntas:

21. ¿Que edad tiene este niño?: _____
 No estoy seguro o prefiero no responder

22. ¿Diría en general que la salud de este niño es?:

Excelente	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	No estoy seguro o prefiero no responder
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Acerca de Usted

Hacemos una pregunta sobre sus ingresos porque sabemos que puede dañar la salud de las personas cuando no les queda mucho dinero después de pagar el alquiler cada mes. Si se siente cómodo respondiendo una pregunta sobre sus ingresos, puede optar por decirnos su ingreso *anual* o *mensual*, lo que sea más fácil.

- Incluya los **ingresos de todas las personas que viven con usted en su hogar.**
- Si recibe beneficios como pagos del Seguro Social o Colorado Works, **incluya esos pagos de beneficios en su estimación.**

23. ¿Aproximadamente cuánto dinero se llevan a casa todas las personas que viven con usted antes de impuestos? _____
 No estoy seguro o prefiero no responder

24. ¿Esta cantidad es mensual o anual?
 Por **Mes**
 Por **Año**
 Otro. Por favor especifique: _____

25. ¿Con qué género te identificas?
 Femenino
 Masculino
 Una identidad o expresión de género que no figura en la lista. Por favor especifique: _____
 Prefiero no responder

26. ¿Con qué raza / etnia te identificas? (seleccione cualquiera / todos los que se apliquen a usted)
 Latin(a/o/x) / Hispano
 Negro / Afroamericano
 Blanco
 Nativo Americano / Nativo de Alaska
 Asiatico / Isleño del Pacífico
 Una raza / etnia que no está en la lista. Por favor especifique: _____
 Prefiero no responder

27. ¿Cuál es su edad?
 18 a 24 años
 25 a 34 años
 35 a 44 años
 45 a 54 años
 55 a 64 años
 65 años o más
 Prefiero no responder

Apéndice B: Acerca de los encuestados

Tabla 1: Datos demográficos de los encuestados

Raza	Número de encuestados	Porcentaje de encuestados
Asiático / Isleño del Pacífico	1	<1%
Afroamericano	3	1%
Latino	36	17%
Multirracial	14	7%
Nativo Americano	17	8%
Blanco	89	42%
Sin Responder	52	25%
Ingreso	Número de encuestados	Porcentaje de encuestados
Abajo de \$15,000	8	4%
\$15,000 - \$24,999	18	8%
\$25,000 - \$34,999	30	14%
\$35,000 - \$49,999	34	16%
\$50,000 - \$74,999	32	15%
\$75,000 - \$99,999	12	6%
Sin Respuesta	78	37%
Edad	Número de encuestados	Porcentaje de encuestados
18-24 años	13	6%
25-34 años	45	21%
35-44 años	38	18%
45-54 años	32	15%
55-64 años	19	9%
65+ años	17	8%
Sin Respuesta	48	23%

Tabla 2: Dónde viven los encuestados

Condado	Número de encuestados	Porcentaje de encuestados
Denver	50	24%
Adams	44	21%
Jefferson	28	13%
Arapahoe	20	9%
El Paso	15	7%
Larimer	15	7%
Boulder	8	4%
Douglas	6	3%
Weld	6	3%
Pueblo	3	1%
Teller	3	1%
Mesa	2	1%
Brookfield	1	1%
Eagle	1	1%
Logan	1	1%
Yuma	1	1%
Sin Respuesta	8	4%