



Plan de acción de la
estrategia de vivienda
prefabricada:
Reporte final

Q3 2019 a Q4 2021

Fecha del informe: 11 de marzo de 2022

| Contenido

I. Introducción

II. Elementos de acción completados/en curso por los principios rectores

2. Responsabilidad

4. Asequibilidad

7. Comunidad

11. Viabilidad

III. Posibles acciones futuras



Plan de acción de la estrategia de vivienda prefabricada: Reporte final

Introducción

El Plan de acción de las estrategias de viviendas prefabricadas es un plan de trabajo centrado en la ciudad, el cual ha estado en efecto desde la adopción de la Estrategia (1 de septiembre del 2019) hasta finales del 2021. La finalización de cada uno de los puntos de acción estuvo sujeto al financiamiento, al personal y a la priorización anual por parte del consejo. En el 2020, el Plan de Acción volvió a examinarse a causa de los impactos de COVID-19, particularmente, la reducción de personal. A pesar de estos impactos, casi todos los puntos de acción fueron finalizados, continuados, o puestos en marcha. Este informe final resume los resultados de la estrategia, categorizados por los principios que rigen la toma de decisiones de la estrategia de viviendas prefabricadas: responsabilidad, asequibilidad, comunidad y viabilidad.

Principios rectores:

- Responsabilidad
- Asequibilidad
- Comunidad
- Viabilidad



Elementos de acción completados/en curso por los principios rectores

Principios rectores: responsabilidad

Los acuerdos, ordenanzas y requisitos tendrán mecanismos de cumplimiento prácticos y claramente definidos accesibles a las partes afectadas, especialmente a los residentes de comunidades de viviendas prefabricadas.

- [Programa de Supervisión de Parques de Casas Móviles . El Proyecto de Ley 19-1309 de la Cámara](#), "Supervisión de la Ley de Parques de Casas Móviles", promulgado en el 2019 y respaldado por la ciudad, estableció un Programa de Supervisión de Parques de Casas Móviles. Antes de esta ley, los tribunales proporcionaron los principales medios para resolver las disputas entre propietarios e inquilinos. En general, los propietarios de parques tienen un mayor acceso a abogados y pueden asumir mejor dicho costo en comparación con los propietarios de viviendas. El nuevo programa comenzó a operar en mayo del 2020. Apoya la resolución de disputas entre propietarios de viviendas y propietarios de parques a través de investigaciones, determinaciones y, cuando continúan las violaciones, aplicación de la ley. Los costos operativos están respaldados por una tarifa de licencia anual baja; en el 2021, el costo fue de menos de \$30 por espacio alquilado, hasta la mitad del cual podría transferirse a los propietarios. Han surgido inquietudes relacionadas con el ritmo de resolución de los casos, pero se planean aumentos de personal para abordar tales inquietudes.

- [Guía para navegar por las regulaciones de propietarios e inquilinos en comunidades de casas prefabricadas en Boulder](#). Esta guía se preparó para ayudar a los propietarios (propietarios y personal de parques) e inquilinos (propietarios e inquilinos de viviendas) en comunidades de viviendas prefabricadas a comprender y cumplir con las normas de la ciudad. Este documento fácil de leer y está disponible en [inglés](#) y [español](#) y proporciona información de contacto para registrar una queja. Una segunda guía de navegación de la guía a los vendedores de viviendas, compradores de casas, personal del parque, agentes inmobiliarios, etc., a través de los requisitos de la ciudad cuando se

compran y venden casas prefabricadas. Esta guía también está disponible en [inglés](#) y [español](#).

- ☑ Evaluación de la carga de trabajo del personal de la ciudad. Los propietarios de casas prefabricadas expresaron desafíos al navegar por los recursos de la ciudad, especialmente en relación con las disputas entre propietarios e inquilinos reguladas por la ciudad. Se evaluaron las cargas de trabajo mientras se preparaban las actualizaciones del código de la ciudad y se desarrollaba la guía de navegación (ver arriba), que se espera que reduzca la demanda del personal. El rol de Gerente del Programa de Derechos Humanos se identificó para investigar las quejas de propietarios e inquilinos que se incluyen en el capítulo del código "Casas Móviles". Otros recursos claves de la ciudad disponibles para los propietarios de viviendas en estas comunidades incluyen:
 - Preguntas generales: [Inquire Boulder](#)
 - Preguntas sobre zonificación y permisos: plandevelop@bouldercolorado.gov o (303) 441-1880
 - Conectores de respuesta a emergencias: líderes de comunidades de casas prefabricadas que trabajan en colaboración con el personal de la ciudad para compartir información y recursos, así como para abordar problemas emergentes relacionados con la respuesta y recuperación ante la pandemia de COVID-19.

- ☑ Actualizaciones de código de ciudad. Además de establecer nuevos requisitos, [la Ordenanza No. 8383](#) ajustó la aplicación de las reglamentaciones de propietarios e inquilinos en el capítulo "Casas móviles" del código de la ciudad en función de la experiencia del personal y de los propietarios con la aplicación del código anterior. [La Ordenanza No. 8432](#) actualizó las protecciones del código específicas para la compra y venta de viviendas prefabricadas.

Principio rector: asequibilidad

Las viviendas prefabricadas seguirán sirviendo como una oportunidad de propiedad de vivienda asequible a precio de mercado. Se buscarán programas y políticas para estabilizar los aumentos de alquiler, reducir los costos de reparación de viviendas, reducir los costos de reemplazo de viviendas y reducir los costos y el consumo de energía y agua de los hogares en viviendas prefabricadas.

- Apoyar la legislación estatal que permitiría la estabilización del alquiler de lotes/parques. La ciudad apoya [el Proyecto de Ley 22-1287 de la Cámara de Representantes](#), que, entre otras protecciones para los residentes, estabilizaría los alquileres de lotes.

- Análisis de estabilización de alquiler de lotes local. En el proceso de participación de la estrategia, el aumento de la renta de lotes fue la inquietud más común de los propietarios de viviendas. El personal de la ciudad concluyó que, debido al lenguaje vago en el Estatuto estatal sobre el control de alquileres, no está claro si un municipio regula los alquileres de las viviendas móviles. La estabilización de la renta de las viviendas locales podría ser anulada por los tribunales. Se exploró la estabilización voluntaria de los alquileres de terrenos con comunidades individuales. El plan de acción incluyó una propuesta de apoyo a la legislación estatal para permitir la estabilización local de los alquileres de terrenos.

- Jardín Solar Piloto de Ponderosa. A nivel nacional, los propietarios de viviendas prefabricadas gastan el doble por pie cuadrado en costos de energía en comparación con los propietarios de viviendas unifamiliares tradicionales. Los costos de energía solo se volverán más desafiantes con el aumento de los extremos climáticos. En 2021, la ciudad completó la construcción de un jardín solar comunitario dedicado a los residentes con ingresos calificados del parque de casas móviles de Ponderosa. Los hogares suscritos recibirán descuentos en sus facturas de electricidad. Para este

proyecto se utilizó el Fondo de Compensación de Impacto Energético de la ciudad. La ciudad está invirtiendo en otros jardines solares locales para expandir el beneficio de la energía solar a más hogares de bajos ingresos en Boulder.

- Oportunidad de Compra. La Política 7.08 del [Plan Integral del Valle de Boulder](#) compromete a la ciudad a "fomentar la preservación de los parques de casas móviles existentes... incluido el aumento de las oportunidades para los parques propiedad de los residentes". En el 2020, la ciudad apoyó [el Proyecto de ley 20-1201 de la Cámara de Representantes](#), Oportunidad de compra para residentes de parques de casas móviles , anunciado. Este proyecto de ley brinda a los propietarios de una comunidad de casas prefabricadas que está a la venta, o pendiente de un cambio de uso, la oportunidad de hacer una oferta para comprar la propiedad.

- Fábrica Modular de Energía Cero (por sus siglas al inglés, Zero Energy Modular, ZEM). La ciudad se está asociando con Habitat for Humanity y el Distrito Escolar del Valle de Boulder para buscar el desarrollo de una fábrica modular de energía cero en el campus central del distrito escolar. Inicialmente, las viviendas construidas en esta fábrica proporcionarán un reemplazo para los hogares interesados de Ponderosa. Menos impactos de construcción en la propiedad y mayor eficiencia energética son dos beneficios significativos para una comunidad de bajos ingresos existente como Ponderosa. Eventualmente, la fábrica podría ayudar a abordar la importante demanda regional de viviendas asequibles.

- Educación y servicios de reparación de viviendas. Existe una amplia gama de programas y recursos para ayudar a los propietarios de viviendas prefabricadas de bajos ingresos a mantener sus hogares. La ciudad financia subvenciones de un Programa de Reparación de Casas Móviles que otorga de hasta \$10 000 para reparaciones de emergencia y climatización. En el 2020 y 2021, EcoArts Connections, patrocinado por la ciudad, capacitará a los propietarios de casas prefabricadas en reparaciones caseras, "Hágalo

usted mismo”, así como programas de descripción general para completar mejoras de seguridad y eficiencia energética, abordar las necesidades de accesibilidad, pagar facturas de energía, proporcionar kits de iluminación eficientes, y apoyar las reparaciones de emergencia.

- Programas solares y de eficiencia. La ciudad se ha asociado con el condado de Boulder y Energy Outreach Colorado (Alcance energético Colorado) para apoyar la climatización y la electrificación de los hogares a través del programa [Energía residencial asequible de Colorado](#), por sus siglas al inglés, Colorado Affordable Housing Colorado (CARE). La financiación proviene del impuesto del Plan de Acción Climática (por sus siglas al inglés, Climate Action Plan, CAP) de la ciudad. Cuando la vivienda se está convirtiendo para que sea totalmente eléctrica, la ciudad está proporcionando una suscripción de jardín solar sin costo alguno a fin de compensar el aumento de los costos de electricidad. Si bien hasta la fecha solo un número limitado de casas prefabricadas se encuentran bajo tierra, expandir el impacto de este programa es una prioridad tanto para la ciudad como para el condado de Boulder.

- Explore la financiación estatal para la reparación, el reemplazo y la eliminación de viviendas. Los propietarios de viviendas que desean reemplazar una vivienda existente a menudo no pueden pagar el costo de deshacerse de la vivienda, viven temporalmente en otro lugar hasta que la vivienda esté correctamente instalada y conectada a los servicios públicos y financien una nueva vivienda. Los fondos estatales se habían puesto a disposición para este uso potencial; sin embargo, debido a la urgente necesidad, se dirigieron principalmente a la asistencia de emergencia para el alquiler.

- Productos de préstamos (Chattel loans). De acuerdo a un informe del 2014 de la Oficina de Protección Financiera del Consumidor, más de dos tercios de los préstamos, tanto de bienes inmuebles como de préstamos, utilizados para financiar la compra de viviendas prefabricadas podrían considerarse de alto riesgo. En Colorado, el Fondo de Desarrollo

de Impacto proporciona un producto de préstamos mejorado en comparación con lo que está disponible en el mercado. En el 2021 Fannie Mae publicó su [Plan de deber de servir](#) Freddie Mac, también sujeto al Plan de deber servir, ha publicado su [Plan de Mercados Desatendidos 2022-2024](#). Se espera que estas soluciones federales amplíen las opciones de préstamos para viviendas en comunidades de viviendas prefabricadas sin más esfuerzos por parte de la ciudad.

Principio rector: comunidad

Las viviendas prefabricadas seguirán satisfaciendo las necesidades de diversas poblaciones, especialmente de los miembros vulnerables de la comunidad. Se emplearán programas y recursos para apoyar las necesidades de los residentes de Comunidades de casas móviles, (por sus siglas al inglés, Mobile Home Communities, MHC).

- Recursos de la web. La página web de [recursos comunitarios de casas prefabricadas](#) proporciona un punto único para que los propietarios de casas prefabricadas, los propietarios de parques y otras partes accedan a información y recursos de la ciudad específicos para estas comunidades.
- Costos de alojamiento durante la interrupción prolongada del servicio. Para reducir la carga financiera de fallas en la infraestructura de los propietarios de casas prefabricadas y la probabilidad de que los hogares permanezcan en condiciones insalubres, el [Proyecto de Ley 20-1196 de la Cámara de Representantes](#), "Actualizaciones de la Ley de Parques de Casas Móviles", el cual fue respaldado por la ciudad y ha sido anunciado, incluye una disposición que los propietarios de los parques deben pagar los costos de alojamiento durante una interrupción prolongada del servicio.
- Transparencia en las facturas de servicios públicos. Para mejorar la transparencia de las facturas de agua para los propietarios de casas móviles, el Proyecto de Ley 20-1196 de la

Cámara de Representantes (consulte “Costos de alojamiento” más arriba), requiere que los administradores de las comunidades donde el agua se cobra por separado del alquiler proporcionen una factura de agua mensual que muestre el monto adeudado por el propietario, el monto total adeudado por parte de todos los propietarios de viviendas en el parque, las metodologías utilizadas para determinar el monto facturado a cada propietario y, si la administración adquiere el agua de un proveedor, el monto total pagado por la administración al proveedor.

- ☑ Comunicación propietario-inquilino. Para facilitar la comunicación efectiva entre propietarios e inquilinos, el Proyecto de Ley 20-1196 de la Cámara de Representantes (ver "Costos de alojamiento" arriba) requiere que se publique un número de contacto de emergencia en las áreas comunes del parque y se comunique en los contratos de alquiler y en cada versión de las reglas y regulaciones. [La Ordenanza n.º 8383](#), que actualizó la regulación de la ciudad sobre asuntos de propietarios e inquilinos en comunidades de viviendas prefabricadas, requiere que se proporcione la siguiente información:
 - Aviso de acceso lingüístico. Se debe incluir un aviso de que la ciudad tiene apoyos de acceso lingüístico disponible con el contrato de arrendamiento, las normas y reglamentos, así como cualquier otro aviso requerido por el contrato de arrendamiento.
 - Información de nuevos inquilinos. Los nuevos inquilinos deben recibir información sobre los aumentos de alquiler durante los últimos cinco años, el monto de pagos atrasados o cheques sin fondos, las restricciones sobre la ocupación de mascotas y las tarifas requeridas para las instalaciones recreativas y demás amenidades.
 - Cambio en las dimensiones del lote. Los inquilinos deben ser notificados de los cambios en las dimensiones de su lote con 60 días de anticipación, toda vez que sea posible.

- ☑ Requisitos del recibo de alquiler. Las nuevas regulaciones locales requieren que se expidan recibos de alquiler, especialmente cuando un inquilino paga en efectivo o giro postal, o cuando un inquilino ha recibido un aviso de falta de pago del alquiler. Estas nuevas reglas están destinadas a reducir el riesgo de robo de pago y desalojo.

- ☑ Prevención de Desalojo y Asistencia de Alquiler (por sus siglas al inglés, Eviction Prevention and Rental Assistance Services Program, EPRAS). Los inquilinos de comunidades de viviendas prefabricadas pueden usar este programa de la ciudad, implementado en el 2021, el cual brinda asistencia para pagar el alquiler y recibir servicios legales.

- ☑ Servicios humanos en comunidades de casas prefabricadas. En enero del 2020, se llevó a cabo una feria de servicios humanos en Ponderosa, donde se reunió una variedad de recursos comunitarios bajo un mismo techo. Este evento contó con una gran asistencia y podría servir como modelo para otras comunidades, particularmente si se adapta para la seguridad del COVID-19. Desde que comenzó la pandemia, el programa Conectores de Respuesta a Emergencias (por sus siglas en inglés, Emergency Response Connectors, ERC,) ha incluido por lo menos a una persona bilingüe y bicultural por cada comunidad de casas prefabricadas la cual se reúne semanalmente con el personal de la ciudad. Los ERC brindan información sobre COVID-19 y demás recursos comunitarios a su comunidad, a la vez que resuelven problemas emergentes para sus vecinos. Las tres comunidades de casas prefabricadas a precio de mercado (Boulder Meadows, Orchard Grove y Vista Village) colaboraron con la ciudad para proporcionar clínicas de vacunas y pruebas de COVID-19 en la propiedad.

- ☑ Reuniones mensuales de conexión. A lo largo de la pandemia del COVID-19, el personal de Vivienda y Servicios Humanos se ha reunido mensualmente con proveedores de viviendas de alquiler asequibles y a precio de mercado, incluidos propietarios y administradores de parques, proveedores de asistencia de alquiler y los tribunales para

coordinar el acceso a los recursos de asistencia de alquiler, reducir el riesgo de desalojo y compartir información.

- Consultor de desarrollo de capacitación para residentes de Parques de casas Móviles. La ciudad ha trabajado con un consultor de creación de capacitación para residentes de parques de casas móviles desde el 2015. Este consultor se ha centrado en desarrollar la autodefensa individual y colectiva para quienes viven en comunidades de casas prefabricadas, a través de capacitaciones de liderazgo, capacitaciones de “Conozca sus derechos”, capacitando así a líderes para ayudar a sus vecinos a satisfacer sus necesidades cotidianas. Este consultor también se ha centrado en apoyar la mejora de las relaciones entre los administradores de parques y los residentes.

- Servicios de Equidad en Salud. El Fondo de Equidad en Salud de la ciudad proporciona fondos para programas comunitarios destinados a eliminar las barreras a la salud y el bienestar, y aumentar la equidad en salud para los miembros de la comunidad de Boulder, incluidos aquellos que viven en comunidades de viviendas prefabricadas. Los programas incluyen el programa *Rec on Wheelz*, que brinda actividades físicas a los jóvenes en Boulder Meadows, Orchard Grove, Ponderosa y Vista Village; y una amplia gama de acceso a alimentos, nutrición, acondicionamiento físico y acceso a servicios de salud para residentes de parques de casas móviles. Este fondo también apoyó el reemplazo de la infraestructura de agua en Ponderosa ,y el lado norte de Mapleton.

- Planificación de la equidad racial. En el 2021, la ciudad adoptó un Plan de Equidad Racial enfocado en eliminar el racismo sistémico e institucional en sus políticas y prácticas utilizando un instrumento de equidad racial. Debido a la naturaleza diversa de los hogares en las comunidades de casas prefabricadas de Boulder, esta herramienta es importante para la estrategia. La estrategia de vivienda prefabricada fue uno de los primeros proyectos en utilizar un enfoque de compromiso inclusivo para maximizar la participación de diversos miembros de la comunidad. Durante la pandemia del COVID-

19, una herramienta de equidad racial de respuesta rápida ayudó a reducir los impactos no deseados en la equidad racial en Boulder como resultado de los recortes en las actividades, el cambio de políticas y las reducciones presupuestarias. Una queja del 2020 por incumplimiento de las normas de iluminación exterior en Boulder Meadows requería que la ciudad hiciera cumplir las normas de iluminación. Reconociendo los desproporcionados impactos del cumplimiento en Boulder Meadows, se proporcionó educación adicional y un período de cumplimiento extendido, y se desarrolló un programa para ayudar a los propietarios de viviendas de bajos ingresos en Boulder Meadows con el costo del cumplimiento y la asistencia técnica con las actualizaciones de iluminación. El Instrumento de Equidad Racial continuará aplicándose hasta el 2030.

Principio rector: Viabilidad

Las casas prefabricadas nuevas y existentes, y las comunidades en las que están ubicadas, serán seguras, bien mantenidas y modernizadas, especialmente para ser más eficientes energéticamente. Tanto las comunidades con fines de lucro como las sin fines de lucro deben poder desempeñarse suficientemente bien financieramente como para cubrir los gastos corrientes y de capital, y proporcionar un retorno razonable de la inversión.

- Oportunidad de Compra. En las Comunidades de Propiedad de los Residentes (por sus siglas al inglés, Resident Owned Community, ROC), los inquilinos y el propietario son lo mismo, y los intereses están más alineados. La alineación de intereses se considera una de las formas más efectivas de promover la viabilidad a largo plazo tanto de las casas prefabricadas como de las comunidades. Consulte el punto, Oportunidad de compra, discutida anteriormente bajo *Asequibilidad*.

- Regulación del mantenimiento de infraestructuras. El proyecto de ley 20-1196 de la Cámara de Representantes, respaldado por la ciudad, la cual fue promulgada, aclaró la responsabilidad de los propietarios de mantener y reparar las líneas de agua,

alcantarillado y demás servicios públicos o conexiones relacionadas a la vez que estableció nuevas obligaciones relacionadas.

- ☑ Reglamento de manutención general de la comunidad. El Proyecto de Ley de la Cámara de Representantes 20-1196, respaldado por la ciudad, el cual fue promulgado, requiere que la administración mantenga y repare las áreas comunes del parque, asegurando la accesibilidad de las personas con movilidad reducida; mantener caminos y aceras, incluida la remoción de nieve; y mantener las pendientes y las plataformas de los lotes para evitar daños a las viviendas y la acumulación de agua.

- ☑ Revisión de las restricciones de código para las actualizaciones de infraestructura. Todas las comunidades de casas prefabricadas de Boulder son legalmente no conformes. Debido a que estas comunidades se construyeron antes de la adopción de la zona de casas móviles (por sus siglas al inglés, Mobile Home, MH) en 1985, de alguna manera todas se desvían de los estándares de zonificación y construcción. El personal de la ciudad preparó un memorando que analiza cómo el personal de revisión del desarrollo y los solicitantes navegaron los requisitos del código, junto a los objetivos de no desplazamiento cuando se reemplazó la infraestructura en Mapleton Mobile Home Park y en Ponderosa.

- ☑ Fábrica Modular de Energía Cero (ZEM). Se espera que esta opción de vivienda avance en la viabilidad de la vivienda en Ponderosa con una opción modernizada y de bajo consumo la cual permita el reemplazo de viviendas sin la pérdida de unidades a causa de los requisitos de separación. Consulte el punto anterior bajo *Asequibilidad*.

- ☑ Programas solares y de eficiencia. Consulte el punto anterior bajo *Asequibilidad*.

- ☑ Educación y servicios de reparación de viviendas. La educación y los recursos sobre reparación de viviendas pueden extender la vida útil de las casas prefabricadas,

especialmente para los hogares de bajos ingresos con recursos financieros limitados.
Consulte el punto anterior bajo *Asequibilidad*.

Posibles acciones futuras

Los siguientes elementos de acción (a) están en proceso, (b) estaban en el Plan de Acción adoptado pero no avanzaron debido a los impactos del COVID-19 en la dotación de personal, o (c) se identificaron como posibles acciones futuras en el Plan de Acción.

Desarrollar recurso de interrupción de servicios de infraestructura. Cree un plan de referencia para que lo usen todas las comunidades de viviendas prefabricadas durante una interrupción del servicio de agua o alcantarillado sanitario.

Principio(s): Viabilidad *Cómo avanzar:* Tratando de incorporarlo al plan de trabajo del 2022.

Análisis de parcelas para evaluar la viabilidad de nuevas comunidades de casas prefabricadas.

Principio(s): Asequibilidad, Viabilidad *Cómo avanzar:* Priorizar en un plan de trabajo futuro.

Asociación con los propietarios de parques en los reemplazos del sistema de servicios públicos.

- Explorar la financiación para el reemplazo del sistema de servicios públicos a cambio de la estabilización de la renta de la vivienda.
- Considerar los servicios públicos mantenidos públicamente en las futuras comunidades de propiedad de los residentes.

Principio(s): Viabilidad *Cómo avanzar:* Priorizar un plan de trabajo futuro.

Explorar las actualizaciones de la zona de casas móviles de la ciudad. Los posibles cambios podrían habilitar nuevas comunidades en zonas adicionales, avanzar en los valores de la ciudad (es decir, la permeabilidad), facilitar el reemplazo de viviendas impulsado por los propietarios and permitir nuevas opciones de vivienda mientras se evita la gentrificación.

Principio(s): Asequibilidad, Viabilidad *Cómo avanzar:* Priorizar en el plan de trabajo futuro.