



Estrategia de Viviendas Prefabricadas

- y -

Plan de Acción 2019 - 21

Boulder, Colorado



Agradecimientos

Gran parte de los formuladores de políticas, personal, partes interesadas, organizaciones comunitarias y miembros de la comunidad interesados informaron el desarrollo de esta estrategia.

Consejo Municipal

Suzanne Jones, Alcalde

Sam Weaver, Alcalde Pro Tem

Aaron Brockett

Bob Yates

Cindy Carlisle

Jill Adler Grano

Lisa Morzel

Mary D. Young

Mirabai Kuk Nagle

Junta Asesora de Vivienda

Adam Swetlik

Daniel Teodoru

Jacques Juillard

Judy Nogg

Juliette Boone

Masyn Moyer

Terry Palmos

Comisión de relaciones humanas

Art Figel

Lindsey Loberg

Nikhil Mankekar

Sharon Simmons

Stanley Deetz

Junta asesora de oportunidades juveniles

Anelie Dahl

Barclay Shove

Cole Schoenberg

Eliana Valenzuela Cabriaes

Elie Deshommes

Eve Abraham

Flor Arellano

Gabriela Aguijosa

Lily Margolis

Mark Garcia

Nakalia Furumo-Poston

Nick Sims

Nicolas Bell

NolaRose Fanestil

Quan Liu

Ricardo Reyes

Investigadores de la Universidad de Colorado, Boulder:

Clínica Jurídica de Desarrollo Comunitario
Sostenible

Iniciativa de investigación de viviendas asequibles
de Boulder

Personal de la Ciudad de Boulder

Jane Brautigam, Gerente de la Ciudad

Kurt Firnhaber, Director del Departamento de
Vivienda y Servicios Humanos

Jeff Arthur, Director de Obras Públicas para
Servicios Públicos

Jeff Yegian, Gerente Senior de Proyectos

Brenda Ritenour, Enlace Vecinal

Crystal Laundry, Planificadora de viviendas

Socios y partes interesadas

- Propietarios e inquilinos en Boulder Meadows, Mapleton, Orchard Grove y Vista Village y sus diversas asociaciones y coaliciones de residentes.
- Propietarios, gerentes y representantes de la industria de comunidades de viviendas prefabricadas en Boulder

Y...

Organizaciones fines de lucro en el área y proveedores de servicios

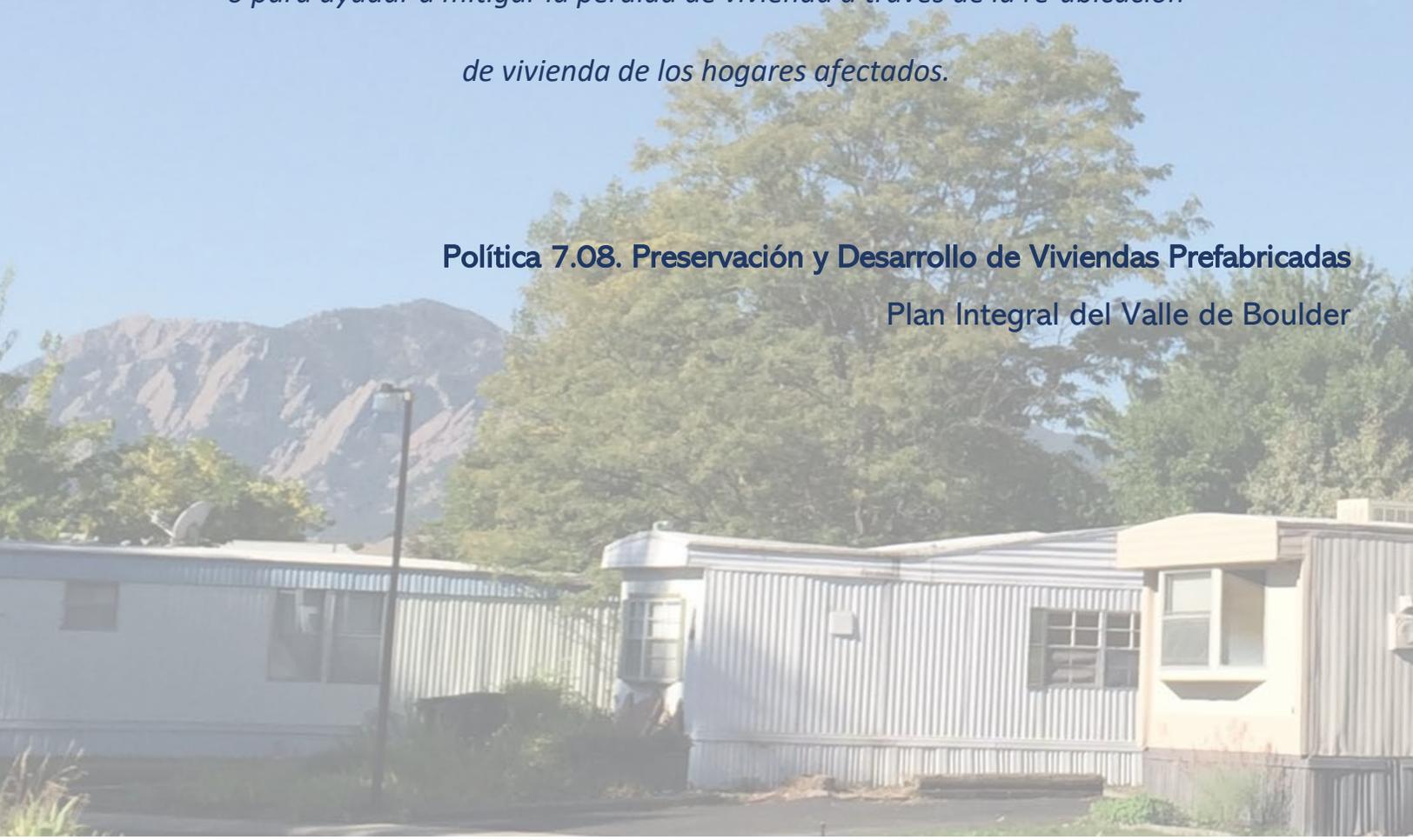
Expertos académicos

Personal de la ciudad de otros departamentos.

Miembros de la comunidad en general

*Reconociendo la importancia de viviendas prefabricadas
como opción para muchos hogares,
la ciudad y el condado fomentarán la preservación
de los parques de casas móviles existentes
y el desarrollo de nuevos parques para hogares prefabricados,
incluyendo el aumento de oportunidades de parques propiedad de los residentes.
Si se encuentra un parque de casas móviles existente que representan
problemas de salud o de seguridad,
se llevarán a cabo todos los esfuerzos razonables para reducir
o eliminar dichos problemas, toda vez que sea posible,
o para ayudar a mitigar la pérdida de vivienda a través de la re-ubicación
de vivienda de los hogares afectados.*

Política 7.08. Preservación y Desarrollo de Viviendas Prefabricadas
Plan Integral del Valle de Boulder



INDICE GENERAL

A. Resumen ejecutivo	1
B. Proceso para desarrollar una estrategia de viviendas prefabricadas	3
C. Información de fondo.....	6
D. ¿Cómo se utilizará la estrategia de vivienda prefabricada?.....	23
E. Plan de acción e implementación (2019 – 2021)	25

DEFINICIONES

A. Resumen ejecutivo

Durante más de 30 años, la ciudad ha demostrado su apoyo en cuanto a la retención de casas móviles y manufacturadas como una opción de vivienda en Boulder a través de gran variedad de políticas, programas y actividades. Un plan integral del 2000 afirma la importancia de las comunidades de casas móviles (por sus siglas al Inglés, Motor Home Communities, MHC) "como opción para muchos hogares" y se compromete a lo siguiente:

- Fomentar la preservación de los MHC existentes
- Fomentar el desarrollo de nuevos MHCs
- Aumentar las oportunidades para las comunidades de propiedad de residentes (por sus siglas al Inglés, Resident Owned Communities, ROCs)
- Reducir o eliminar problemas de salud y seguridad
- Realojar hogares desplazados.

Viviendas prefabricadas: Viviendas manufacturadas en fábrica, las viviendas construidas en ó después del 15 de junio de 1976 están sujetas a las normas de construcción establecidas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (por sus siglas al Inglés, Housing and Urban Development, HUD).

Vivienda móvil: Construidas antes del 15 de junio de 1976, la mayoría, pero no todas, se adhieren a los estándares del Instituto Americano de Estándares Nacionales (por sus siglas al Inglés, American National Standards Institute, ANSI).

Comunidades de Viviendas prefabricadas (por sus siglas al Inglés, Manufactured Home Community, MHC): Aunque las ordenanzas y leyes de la ciudad y del estado se refieren a "parques para casas móviles", el término "comunidad de viviendas manufacturadas" es un término común de la industria. Lo utilizamos en esta Estrategia cuando es posible para reducir el estigma y dejar de lado la idea de que la movilidad es una característica clave de la vivienda, reconocer que las casas son hogares de las personas que viven en ellas, y estos lugares construidos específicamente son comunidades de personas.

Desde la adopción del Plan Integral en el 2000, la ciudad ha apoyado a estas comunidades de muchas formas. Algunos ejemplos incluyen la sustitución de la infraestructura en la parte de Mapleton ubicada al sur de Goose Creek, exploración de la compra de Orchard Grove cuando estaba a la venta, y la financiación continua para un programa de reparación de viviendas. En la última década, la ciudad también ha recibido numerosas quejas de los residentes las cuales van desde condiciones degradadas en una comunidad determinada, a reglas del parque que no permiten la venta de casas construidas previas a las normas de HUD, a prácticas y costos de facturación no fidedignas, acoso y trato injusto. Si bien no todas las solicitudes o quejas pueden o deben ser perseguidas por la ciudad (gran parte de la relación propietario-terrateneiente está dictada por la Ley estatal de Parques móviles), la ciudad ha adoptado cada vez más una postura de "abordar el desequilibrio de poder" entre estas dos partes, al aprobar dos rondas de ordenanzas que avanzaron los derechos de los propietarios de viviendas en estas comunidades y apoyando a los residentes en la organización de asociaciones de residentes a fin de elevar la voz colectiva.

Para promover los objetivos de esta política del plan integral, en el 2018, el Ayuntamiento ordenó al personal de la ciudad que completara una Estrategia de Viviendas Prefabricadas que

Identifica los principios rectores y una lista de acciones priorizada.

Esta Estrategia de Viviendas Prefabricadas fue desarrollada de acuerdo con el Proceso de Toma de Decisiones de Nueve Pasos de la ciudad y por lo tanto informada por la investigación, las partes interesadas y la opinión pública, y su análisis.

Esto incluye:

- Principios Rectores para la toma de decisiones;
- Un proyecto de plan de acción establecido en un plan de trabajo hasta el 2021; Y
- Posibles acciones futuras que serán informadas por los elementos de trabajo del Plan de Acción 2019-21.

Esta estrategia está destinada a que en el futuro enmarque el enfoque de la ciudad y la comprensión de las comunidades de casas móviles, MHC, en Boulder. El Plan de Acción cuenta con actividades claves que intentan avanzar más eficazmente los objetivos de las políticas de viviendas prefabricadas de la ciudad en los próximos años.

PRINCIPIOS RECTORES

Responsabilidad

Los acuerdos, las ordenanzas y los requisitos deben estar claramente definidos y tener mecanismos prácticos y accesibles a las partes afectadas, especialmente a los residentes de las comunidades de casas móviles, MHC.

Asequibilidad

Las viviendas prefabricadas deben conservar su posición en el mercado como una opción de vivienda independiente más asequible y no ser más costosas que el promedio de viviendas de alquiler a precio de mercado.

Comunidad

Las viviendas prefabricadas deben seguir satisfaciendo las necesidades de diversas poblaciones, especialmente la de los miembros vulnerables de la comunidad. Se deben emplear programas y recursos para apoyar las necesidades de los residentes de las comunidades de casas móviles, MHC.

Viabilidad

Los hogares prefabricados existentes y nuevos y las comunidades en las que se encuentran deben ser seguros, bien mantenidos y modernizados, especialmente para ser más eficientes energéticamente. Tanto las comunidades con fines de lucro como las sin fines de lucro deben ser capaces de rendir lo suficientemente bien financieramente para cubrir los gastos corrientes y de capital y proporcionar un retorno razonable de la inversión.

B. Proceso para desarrollar una estrategia de viviendas prefabricadas

Proceso de **toma de decisiones de nueve pasos** que siguió a la ciudad en el desarrollo de la Estrategia.

Proceso de toma de decisiones de nueve pasos de Boulder

➤ PASO 1. DEFINIR EL PROBLEMA ANTES DE COMENZAR

Resultados deseados:

Identificar los [Principios Rectores](#) y una [Lista de acciones prioritarias](#) a ser implementadas por la Ciudad, los residentes del parque y los propietarios del parque a fin de promover las políticas del Plan Integral del Valle de Boulder (BVCP).

Geografía:

Dentro de los límites de la ciudad de Boulder, incluyendo las siguientes comunidades de casas móviles, MHCs:

[Boulder Meadows](#)

[Mapleton](#)

[Orchard Grove](#)

[Vista Village](#)

➤ PASO 2. DETERMINAR A QUIÉNES AFECTA

Socios principales:

- Propietarios e inquilinos en MHCs
- Propietarios de MHC y sus agentes
- Asociaciones de propietarios de viviendas manufacturadas

Fuentes de aportes importantes: El personal de la ciudad y los socios comunitarios cuyo trabajo afecta a los residentes de las MHC

Audiencia secundaria: Comunidad en general

Continúa en la siguiente página...

... continuación desde la página anterior.

➤ PASO 3. CREAR UN PLAN DE COMPROMISO PÚBLICO

Se presentaron los tres enfoques de participación a las principales partes interesadas, desde la participación hasta un alto nivel de colaboración. Tanto los propietarios de MHC como los propietarios y inquilinos de viviendas prefabricadas prefirieron el proceso menos colaborativo y dirigido por el personal debido a la tensa comunicación entre las partes interesadas.

El diagrama muestra un espectro de participación con un eje horizontal que apunta a la derecha. En el extremo izquierdo está 'Involucrar' y en el extremo derecho está 'Colaborar'. Hay siete puntos de escala entre ellos. Debajo del eje, se listan tres enfoques: '✓ Proceso dirigido por el personal' (marcado con una checkmark), 'Sesiones de trabajo' y 'Grupos de trabajo'. Los puntos de escala están distribuidos de manera que 'Sesiones de trabajo' está cerca del extremo izquierdo y 'Grupos de trabajo' está cerca del extremo derecho.

➤ PASO 4. COMPARTIR BASES DE CONOCIMIENTO

Los elementos vinculados enumerados aquí resumen los fundamentos del conocimiento recopilados a través de actividades de participación e investigación.

[Mobile and Manufactured Homes staff memo to City Council, Sep. 17, 2015](#) (Memo del personal de la ciudad en referencia a Viviendas móviles y prefabricadas presentado al Ayuntamiento el 17 de septiembre del 2015.)

Sorce, B., Sullivan, W., and Bauer, K. (2016) [Strategies for promoting mobile home park infrastructure maintenance and upgrades](#). Oakland, CA – DC – Portland, OR: Grounded Solutions Network

Análisis de las políticas por el personal, programas e iniciativas nacionales de viviendas prefabricadas (Véase la nota final "i".)

Cantrell, D., Blasingame, A., Ress, D. (fall 2018) [Summary of State-Level Manufactured Housing Rules and Regulations](#). Boulder, CO: CU-Boulder Clínica de Derecho de Desarrollo Comunitario
[Stakeholder Input Summary](#) (interesados, personal de la ciudad y aporte de proveedores de servicios)

➤ PASO 5. IDENTIFICANDO OPCIONES

En una sesión de estudio del 26 de febrero, el Consejo apoyó los siguientes principios rectores: : **Asequibilidad**, **Viabilidad**, y **Comunidad** como concepto o como cuarto principio. El Consejo recomendó el análisis de las probables acciones en el marco de las cinco esferas temáticas enumeradas en el Paso 6.

Continúa en la siguiente página...

Continúa en la siguiente página...

➤ PASO 6. EVALUANDO OPCIONES/DESARROLLANDO RECOMENDACIONES

El análisis del personal, realizado entre marzo y mayo del 2019, exploró opciones en las siguientes áreas temáticas.

(En el documento electrónico, haga clic para acceder a los enlaces al análisis.)

1. [Pad Rent Stabilization \(Estabilización de rentas Pad\)](#)
2. [Infrastructure in Manufactured Home Communities \(Infraestructura de comunidades de Viviendas prefabricadas\)](#)
3. [Energy Efficiency \(Energía eficiente\)](#)
4. [Land Use Code \(Códigos en el uso de suelos\)](#)
5. [Local Licensing and Enforcement \(Licencias locales e implementación\)](#)

Recomendaciones del personal y aporte público: Basados en la evaluación y comentarios del público y del Ayuntamiento, el personal publicó un borrador de los [Principios Rectores](#) y un [Plan de acción](#) recomendado con posibles [Ordenanzas](#). En abril, el personal presentó ante la Junta Asesora de Oportunidades Juveniles (YOAB). En junio y julio, el personal solicitó comentarios públicos sobre los principios, acciones y ordenanzas del proyecto. Se publicó una encuesta sobre Be Heard Boulder (Sé escuchado Boulder), el personal mantuvo horarios de oficina para discutir los temas propuestos y se presentó ante la Junta Asesora de Vivienda y la Comisión de Relaciones Humanas, ambas incluyendo la opinión del público. Individuos en la lista de correo electrónico de MHS que consta con más de 100 personas, fueron notificados de estas oportunidades.

➤ PASO 7. TOME UNA DECISIÓN

El 6 de agosto del 2019, el Consejo Municipal de la ciudad de Boulder aprobó el Plan de Acción y Estrategia del Departamento de Vivienda Prefabricadas.

➤ PASO 8. COMUNICADO DE LA DECISIÓN Y FUNDAMENTOS

Este documento de estrategia de viviendas prefabricadas sirve para comunicar la decisión y los fundamentos. Será:

- Disponible en el sitio web de Estrategias de Viviendas Prefabricadas;
- Distribuido a la lista de correo electrónico del proyecto; y
- Los aspectos más destacados se comunicarán a los propietarios de viviendas Prefabricadas cuando el Manual de Comunidades de Viviendas Fabricadas para Propietarios de Viviendas de Boulder se distribuya el 3er trimestre del 2019.

➤ PASO 9. REFLECCIÓN Y EVALUACIÓN

Entre el 2019 y el 2021, los puntos del Plan de Acción requerirán una evaluación completa para una posible aplicación. La priorización de los elementos de acción en los planes de trabajo del personal se producirá anualmente y se realizará un seguimiento de los progresos hacia la finalización del Plan de Acción. Los puntos de acción futura y la eficacia de la Estrategia se revisarán a finales de 2021.

C. INFORMACIÓN DE FONDO

Viviendas prefabricadas en Boulder

Con sólo 2,8% del parque de viviendas de Boulder, las viviendas móviles y prefabricadas en las comunidades de viviendas prefabricadas (MHC) constituyen una proporción relativamente pequeña de viviendas de la comunidad.

Tabla 1. Viviendas prefabricadas por comunidad

Boulder Meadows	Mapleton	Orchard Grove	Vista Village	Total
633	135	216	302	1,286

Sin embargo, las viviendas prefabricadas son un tipo de vivienda valioso que sirve a una variedad de hogares de Boulder y a comunidades de casas prefabricadas son núcleos de diversidad en Boulder.

El Valor y la función de las viviendas prefabricadas

VIVIENDAS PREFABRICADAS COMO UNA OPCIÓN

Las viviendas prefabricadas son una opción de viviendas para:

El estilo de vida unifamiliar que ofrece;

Acceso a un pequeño patio privado;

Asequibilidad relativa; y

El sentido de comunidad dentro de los MHCs.

ROL DE VIVIENDAS PREFABRICADAS

Las viviendas prefabricadas satisfacen las necesidades de una variedad de hogares de Boulder, incluyendo:

Hogares de ingresos bajos a moderados, desatendidos por el mercado tradicional de propiedad de viviendas;

La diversa fuerza laboral de Boulder;

Hogares sin prueba de residencia;

Compradores de viviendas por primera vez;

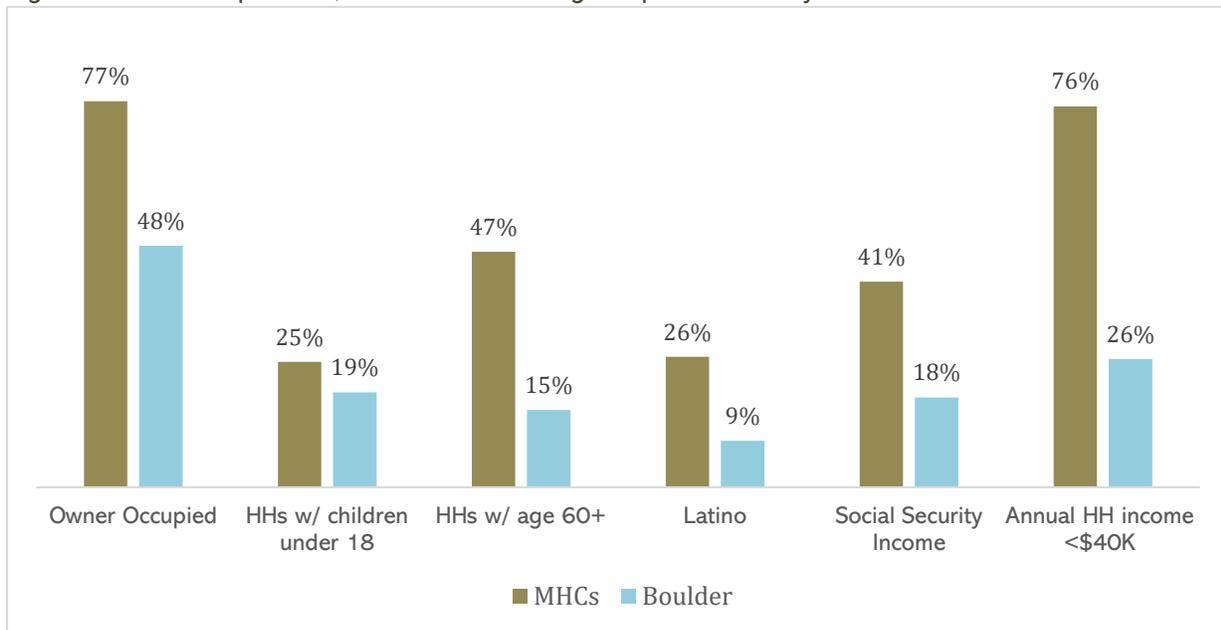
Propietarios que permanecen en su hogar toda la vida; y

Hogares de personas mayores que buscan reducirse (viviendas de una sola planta, mantenimiento reducido, costos reducidos y acceso a tránsito).

VECINDARIOS DIVERSOS

Ofreciendo una oportunidad de propiedad de vivienda relativamente asequible, los MHCs crean un microcosmos demográfico en Boulder. Para comprender mejor los tipos y el nivel de diversidad admitidos en estas comunidades, la ciudad de Boulder se asoció con la Iniciativa de Investigación de Vivienda Asequible de Boulder (BAHRI), un proyecto de alcance y participación de CU-Boulder, para diseñar una encuesta demográfica similar al Censo de los Estados Unidos de Norteamérica, pero se centró en los cuatro MHC de Boulder. En la primavera de 2019, BAHRI distribuyó las encuestas, logrando una tasa de retorno del 19,8%. Las respuestas de las encuestas fueron aproximadamente proporcionales por la comunidad (es decir, más encuestas devueltas de comunidades más grandes, menos encuestas aportadas por comunidades más pequeñas). Seleccione los hallazgos de la [BAHRI encuesta de viviendas prefabricadas](#) y se destacan a continuación, demostrando la oportunidad única y la vulnerabilidad potencial en estas comunidades.

Fig. 1 Datos de comparación, comunidades de hogares prefabricados y comunidad de Boulder



Comparando los resultados de la encuesta BAHRI con los datos de ACS del 2017 para Boulder, se pueden hacer las siguientes observaciones:

- Los cuatro MHC de Boulder, que por diseño proporcionan un alto nivel de propiedad de la vivienda, también parecen apoyar una proporción mucho mayor de hogares con ingresos más bajos en comparación con el resto de Boulder.
- Una mayor proporción de hogares que respondieron a la encuesta BAHRI informó de la presencia de niños menores de 18 años en comparación con el resto de Boulder.

- Casi la mitad de los encuestados de BAHRI informaron que los miembros del hogar mayores de 60 años, en comparación con menos de la sexta parte de los hogares de Boulder.
- Casi tres veces más encuestados de BAHRI identificados como latinos en comparación con la comunidad más amplia de Boulder.
- El doble de encuestados en la encuesta BAHRI reportó Ingresos del Seguro Social en comparación con demás residentes de Boulder.

Asequibilidad de vivienda

PRECIO DE VIVIENDAS

“... la inseguridad en la vivienda se convierte en una característica principal de asequibilidad de viviendas”.

p.193. Sullivan, E. (2018) *Inseguridad prefabricada: parques de casas móviles y el tenue derecho a colocar de los estadounidenses. Oakland, CA: Prensa de la Universidad de*

Aunque los precios de las casas en comunidades de viviendas prefabricadas han aumentado en los últimos años, estas viviendas se continúan vendiendo a mucho menor precio que las viviendas unifamiliares construidas en la propiedad. El rango de precios de venta de viviendas encontrados durante un escaneo de precios de vivienda del 10 de julio de 2019 oscila entre \$25,900 para una casa de una sola planta construida en 1965 y un precio de \$159,000 para un 2017 de doblemente ancho. Al mismo tiempo, el precio medio de venta unifamiliar independiente para las viviendas unifamiliares fue de \$920,000.

La inestabilidad de no controlar la tierra bajo la vivienda es el principal impulsor en los precios de venta más bajos de las viviendas fabricadas ubicadas en MHCs en relación con otras viviendas en Boulder.

OPCIONES DE PRÉSTAMO

Los compradores de vivienda que no pueden comprar una casa prefabricada por lo general recurren a la financiación del propietario o asumen un préstamo de chattel para bienes personales móviles. Las tasas de interés para los préstamos de chattel en MHCs son aproximadamente el doble de las de los préstamos hipotecarios y tienen plazos de préstamos a 10 y 15 años.

“Sería bueno obtener ayuda para mejorar mi antigua casa móvil.”

~ Propietario anónimo de vivienda móvil

I En 2016, la Agencia Federal de Financiamiento de la Vivienda emitió una [Notificación de servir](#) a Fannie Mae y Freddie Mac para servir mejor al mercado de la viviendas prefabricadas "mejorando la distribución y disponibilidad de financiamiento hipotecario de una manera segura y sana". A nivel local, Community Development Finance Institution (CDFI) Impact Development Partners ofrece una

opción de préstamo de chattel con tasas de interés varios puntos porcentuales más bajas que otras opciones para los compradores más calificados. Como anécdota, los propietarios de viviendas manufacturadas indican que tales condiciones de préstamo todavía no son adecuadamente favorables para que consideren para el reemplazo de la casa.

En el 2019, el proyecto de ley 19-1322 Ampliar el suministro de viviendas asequible fue promulgado por el estado, transfiriendo \$30 millones de fondos fiduciarios de propiedad no reclamados a la División de Vivienda de Colorado. Un uso permitido de este fondo es "reparación, reemplazo y eliminación de casas móviles". El personal de la ciudad está explorando esta potencial oportunidad.

ALQUILER PAD EN COMUNIDADES DE VIVIENDAS PREFABRICADAS A TARIFA DE

“Cuando compré mi casa en 1991, podía permitirme vivir aquí. Ahora no puedo. Actualmente, tener compañeros de apartamento son mi solución, no es una solución de mi preferencia, y soy un estudiante de último año. Sinceramente espero vivir en mi hogar de por vida”.

~ Propietario anónimo de vivienda móvil
Be Heard Boulder

MERCADO

Mientras que los alquileres pads en los lotes de Mapleton con ingresos restringidos se han mantenido por debajo de la tasa de inflación, los alquileres pads han aumentado 4.2% en promedio anual a través de los tres MHCs a tasa de mercado. Una de las preocupaciones más comunes planteadas por los propietarios de viviendas sobre renta fija en estas comunidades es el riesgo de desplazamiento a medida que aumentan los alquileres pad. Algunos residentes mayores informan que hacen uso del subsidio público y asumen tener compañeros de apartamento para pagar el alquiler pad mensual.

Tabla 1. Rango mensual de alquiler de Pad en los MHCs, tarifa de Boulder, enero del 2019

Bajo	Elevado
\$725	\$800

OTROS COSTOS: REPARACIONES DE ENERGÍA Y HOGAR

Dos categorías adicionales en el costo de vivienda son los costos de energía y reparaciones de la vivienda. Los propietarios de viviendas prefabricadas gastan el doble por pie cuadrado en costos de energía en comparación con los propietarios de viviendas unifamiliares. En el 2009, estos costos se estimaron en 1.800 dólares anuales promedio en todo el país. Como se documenta en el Informe de la [BAHRI Encuesta de comunidades de hogares prefabricados, reporte](#), los propietarios de

viviendas de menores ingresos, muchos que viven con renta fija, también a menudo tienen dificultades para pagar por el mantenimiento y las reparaciones necesarias.

En 1991, la ciudad comenzó a financiar un programa de reparación de casas móviles, que continúa apoyando a los propietarios calificados de ingresos para hacer las reparaciones necesarias que afecten la salud, seguridad y eficiencia energética.

Calidad y seguridad de la vivienda

VIVIENDAS MÓVILES VERSUS VIVIENDAS PREFABRICADAS

Las casas construidas antes del 15 de junio de 1976 se denominan "casas móviles" y la mayoría, pero no todas, se adhieren a los estándares del Instituto Nacional de Normas Americanas (por sus siglas al Inglés, American National Standards Institute, ANSI). Las casas construidas después de esa fecha se denominan "casas prefabricadas" y se adhieren a los estándares federales del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) para la construcción, diseño, rendimiento e instalación. Se coloca una etiqueta roja en estas casas fabricadas que certifique que se adhieren a los estándares de HUD.

Tabla 2. Porcentaje de Casas Móviles Pre-1976 por Comunidad

Boulder Meadows	Mapleton	Orchard Grove	Vista Village
25%	61%	69%	29%

HUD estima que la vida habitable de una vivienda fabricada oscila entre 30 y 50 años, pero factores como la ubicación (por ejemplo, el clima seco frente al clima húmedo) afectan la longevidad de un hogar determinado. Las reparaciones del hogar, como el rehacer techos, el reemplazo de ventanas y la sustitución de componentes mecánicos de la casa, pueden prolongar la vida útil del hogar.

Un área de preocupación relacionada con las casas anteriores a 1976 es un incremento en la tasa de incendios de estructura y muertes de civiles. Los estándares HUD introdujeron clasificaciones de propagación de llama para superficies cerca de calor central, calentadores de agua y rangos de cocción. Los equipos de distribución eléctrica e iluminación son otra de las principales causas de muerte por incendio. La renovación del hogar puede abordar estas fuentes de riesgo de incendio en hogares más antiguos. Además, los estándares de construcción varían entre estas viviendas más antiguas y, por lo tanto, no todas las viviendas anteriores a 1976 presentan el mismo riesgo de incendio.

En 2015, la ciudad comenzó a escuchar de los residentes de una comunidad que un propietario de casa estaba siendo impedido de vender su casa antes de 1976. Como la mayoría de los propietarios, era su mayor activo. La Ordenanza No 8043 introdujo [10-12-25 Limitación de la Prohibición de ventas de casas móviles \(B.R.C., 1981\)](#), que simultáneamente no permitió la práctica

de prohibir las ventas de viviendas antes de 1976 al tiempo que se introdujo una inspección de salud y seguridad destinada a poner a un comprador en aviso de cualquier problema de salud y seguridad en esa casa.

Propiedad de activos divididos

Propiedad de activos divididos: Los residentes son propietarios de sus casas, pero alquilan sus sitios de residencia o almohadillas del propietario de la comunidad.

Si bien la propiedad de activos divididos es el factor que hace que la propiedad de la vivienda fabricada sea significativamente menos costosa que la propiedad de otras viviendas, este acuerdo también resulta en menos seguridad de vivienda para los propietarios de viviendas manufacturadas en relación con otros propietarios de viviendas e introduce una dinámica de intereses divergentes entre el propietario de la vivienda fabricada y el propietario de la tierra. Mientras que los residentes por lo general están interesados en mantener la asequibilidad, los propietarios de MHC están interesados en maximizar los ingresos. Con esto señalado, en Boulder ambas partes informan de un interés en mejorar la comunicación entre las partes y todos los propietarios de MHCs en Boulder informaron de un compromiso con el bienestar de los miembros de la comunidad.

Infraestructura

EQUIDAD DE SERVICIO

Los cuatro MHC de Boulder han existido entre 49 y 56 años. Con la excepción de la porción de Mapleton ubicada al sur de Goose Creek, los sistemas de infraestructura originales no han sido reemplazados. Las prácticas de mantenimiento en estas comunidades también varían. En la sesión de estudio del 26 de febrero, la equidad del servicio con la comunidad en general se planteó como un objetivo. The four MHCs in Boulder have existed between 49 and 56 years. With the exception of the portion of Mapleton located to the south of Goose Creek, original infrastructure systems have not been replaced. Maintenance practices in these communities also vary. In the Feb. 26 study session, equity of service with the broader community was raised as an objective.

RESUMEN PRELIMINAR DE DE LOS PROBLEMAS DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA Y AGUAS NEGRAS

Para comprender mejor el nivel de servicio prestado a los residentes y las mejoras necesarias para cumplir con los estándares actuales de la ciudad, el personal de Obras Públicas revisó los planes construidos y realizó visitas al sitio en las cuatro comunidades.

Entre las preocupaciones identificadas se incluyen:

- Infraestructura de agua y alcantarillado, ya sea cerca o más allá de la vida útil;
- Infraestructura de agua y alcantarillado de tamaño reducido con mala hidráulica;
- La alineación del agua y el alcantarillado con los hogares y la falta de válvulas y alcantarillas de fácil acceso dificultan el mantenimiento y las reparaciones necesarias;
- Interrupción frecuente documentada de los sistemas de agua;
- Desbordar aguas residuales documentadas en áreas públicas y hogares; y
- Sistemas de diámetro pequeño y la extinguidores contra incendios.

“Ha habido interrupciones en el servicio de agua y alcantarillado que causan que los propietarios paguen por las reparaciones.”

~ Propietario anónimo de vivienda móvil
Be Heard Boulder

El personal de servicios públicos concluyó que la sustitución completa de los sistemas de distribución de agua y alcantarillado sanitario mejoraría en gran medida la fiabilidad de la distribución de agua y la recolección de aguas residuales.

REEMPLAZO PÚBLICO DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA Y ALCANTARILLADO

Costo estimado de reemplazos

El personal entonces modeló el reemplazo para una comunidad, Orchard Grove, y extrapolado a través de las comunidades restantes con infraestructura no mejorada para estimar el costo si la ciudad reemplazará la infraestructura original en estas comunidades. A continuación, se calculó un costo por casa.

Tabla 3. Costos estimados de reemplazo de agua y alcantarillado para infraestructura no mejorada

	Bajo	Elevado
Total (Todas las comunidades)	\$52.5M	\$112.5M
Por hogar	\$49K	\$105K

Priorización del Reemplazo de Infraestructura MHC con otros Proyectos de Agua y Alcantarillado de la Ciudad

La Tabla 4 ofrece un resumen de alto nivel de las inversiones de agua y alcantarillado de 2019 de la ciudad.

Tabla 4. 2019 Inversiones y resultados en tuberías de agua y alcantarillado

Proyectos de tuberías	2019 Inversión de la ciudad	Tubería Reemplazado o rehabilitado
Reemplazo de agua	~\$4M	~4 de 500 millas
Reemplazo de Alcantarillado o Rehabilitación	~\$3M	~14 de 375 millas

La priorización del reemplazo y la rehabilitación de servicios públicos se basa en factores como la edad, la criticidad, la vulnerabilidad y el riesgo, junto con las regulaciones actuales y/o previstas, los objetivos del Ayuntamiento, el nivel de servicios públicos de los objetivos de servicio y las implicaciones relacionadas con la Plan Integral del Valle de Boulder para el crecimiento, desarrollo y reurbanización.

La prioridad a la sustitución de la infraestructura en las cuatro comunidades con otras necesidades del sistema de servicios públicos de la ciudad, y otras prioridades mayores parecen preceder a la sustitución de esta infraestructura. Ejemplos de proyectos de alta prioridad son aquellos que tienen implicaciones en todo el sistema o un servicio de impacto a grandes porciones de la ciudad, incluyendo reparaciones y mejoras de confiabilidad en las instalaciones de tratamiento, la transmisión de agua importante y las tuberías de alcantarillado interceptor reemplazos, reparaciones de tanques y estaciones de bombeo, sistemas de transporte de agua de origen, reparación de presas de agua de origen y reparaciones del sistema de almacenamiento de agua de origen.

Regulación del Estado

DISPOSICIONES DE PARQUES DE VIVIENDAS MÓVILES DE COLORADO

Esta Ley es una ley estatal integral que regula la relación entre los propietarios de parques y propietarios de viviendas adoptada originalmente en 1991. En 2010, el personal de la ciudad trabajó con la delegación legislativa de la ciudad para fortalecer la Ley. En 2019, el personal de la ciudad ayudó de nuevo a informar a [Ley 19-1309 disposición de supervisión de parques de viviendas móviles t](#), las cuales:

- Creación de un Programa de Resolución y Cumplimiento de Disputas de la Ley de Parque de Casas Móviles (Programa);
- Otorgó a los condados y municipios el poder de promulgar ciertas ordenanzas para los parques de casas móviles;
- Ampliar el período entre el aviso de pago del alquiler y la terminación de cualquier arrendamiento u otra herencia a voluntad o arrendamiento en un parque de casas móviles; y
- Amplia el tiempo que un propietario de una casa móvil tiene para desalojar un parque de casas móviles después de que un tribunal ingrese una orden de desalojo.

En los últimos años, los miembros y el personal del Ayuntamiento han sido contactados de forma rutinaria por propietarios e inquilinos en MHCs para intervenir en una amplia variedad de temas (por ejemplo, desalojos, interrupción de los servicios de agua y alcantarillado, desbordamiento de aguas negras en los hogares, preocupación por la calidad del agua, y alumbrado público inadecuado). La aplicación del programa de solución y observancia de controversias está en marcha, y entrará en pleno vigor en mayo del 2020. El personal prevé una menor necesidad de intervención local en muchas de estas cuestiones y una posible necesidad de aclarar algunos elementos de la Ley.

PROHIBICIÓN ESTATAL DE CONTROL DE RENTAS

La ley de Colorado que prohíbe el control de rentas, C.R.S. , 38-12-301, instituyó una prohibición de control de alquiler en todo el estado para asegurar que, a pesar de la autoridad del gobierno de vivienda, ninguna ciudad o condado en Colorado, como una cuestión de ley, podrá instituir una medida de control de alquiler. Para cumplir con los requisitos de la ley estatal, las unidades controladas por alquiler deben ser propiedad total o parcial de una autoridad de vivienda o agencia similar. En el caso de Mapleton MHP, Comunidades de Thistle, una organización sin fines de lucro de vivienda asequible y CHDO (Organización para el Desarrollo de la Vivienda Comunitaria), es una "agencia similar" y se le permite hacer cumplir las restricciones de alquiler en los 120 lotes asequibles. Sobre la base de un análisis legal inicial, parece que la ciudad no puede hacer cumplir el control de rentas o de estabilización bajo esta ley.

Política local de vivienda prefabricada

HERRAMIENTAS DE PRESERVACIÓN DE VIVIENDAS PREFABRICADAS: ZONIFICACIÓN, USO DE LA TIERRA Y POLÍTICAS

En cuanto a la inseguridad prefabricada: *Parques para casas móviles y Americans' Tenuous Right to Place*,

la profesora Esther Sullivan afirma, "cuando se produce el crecimiento urbano... los códigos de zonificación hacen de los parques de casas móviles una de las comunidades más vulnerables del país" (pág. 187). El aumento de mercados como el de Boulder, donde el crecimiento puede ser más lento, pero la mayoría de las viviendas son de alta gama, presentan desafíos similares. Boulder fue uno de los primeros municipios del país en reconocer este riesgo y desarrollar un conjunto de herramientas políticas para reducir el potencial de reurbanización. En 1985, Boulder adoptó una zona de Hogar Móvil (MH) como una forma de zonificación de preservación dirigida a MHCs. La importante actualización del Plan Integral del Valle de Boulder del 2000 introdujo un nuevo uso de la tierra para acompañar esa designación de zonificación, así como una nueva política para definir el interés y el enfoque de la ciudad en la preservación y el desarrollo de viviendas manufacturadas.

Fig. 2. Herramientas de políticas para avanzar la preservación de MHC



ALINEAR EL INTERÉS DE LA TIERRA Y DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA

Aunque los propietarios de MHCs con fines de lucro pueden operar comunidades bien gestionadas y rentables que satisfacen la necesidad de vivienda para hogares de bajos ingresos a los que sirven, una mayor alineación entre el propietario de la tierra y el propietario de la casa a menudo se logra mejor una vez

"Dirigirse a las raíces de la inseguridad de vivienda de los residentes de viviendas móviles requiere imaginar nuevas formas de tenencia de la tierra que se alejen del modelo hegemónico de propiedad privada"

p.201. Sullivan, E. (2018) *Inseguridad prefabricada: parques de casas móviles y el derecho a hogar de los estadounidenses*. Oakland, CA: Prensa de la Universidad de California

que el motivo de beneficio es eliminado de la propiedad de la tierra.

Propiedad de residentes

Debido en gran parte a las actividades de la organización nacional sin fines de lucro ROC-USA, la propiedad de los residentes, a través de la formación de cooperativas residentes, es a nivel nacional la opción de propiedad más comúnmente empleada la cual alinea los intereses de vivienda y propietario de la tierra.

Las principales ventajas de residente para y de propiedad residente incluyen:

- Control sobre alquileres de lote, gobernanza de parques e inversión en mejoras de capital;
- Capacidad para atraer recursos financieros como asociación de propietarios o cooperativas que de otro modo no están disponibles para inversores privados; y
- Capacidad para construir más capital y recibir mejores condiciones de préstamo que posibles para casas móviles en terrenos alquilados.

En el 2017, el proveedor de viviendas asequibles sin fines de lucro, Comunidades Thistle, con sede en Boulder, se convirtió en una filial regional de ROC-USA, proporcionando a los residentes en MHCs la asistencia técnica y financiera para comprar sus comunidades.

A pesar de un compromiso de política de larga data con la propiedad de residentes, hasta la fecha no hay comunidades propiedad de residentes (ROC) en Boulder. La presencia de Thistle en Boulder supera dos grandes barreras (necesidad de apoyo técnico y financiero); sin embargo, ninguno de los propietarios de la comunidad a tipo de mercado han expresado su intención de vender sus comunidades. Con un alto potencial de ingresos y, por lo tanto, los valores significativos probablemente serían necesarios para que los residentes o cualquier otra parte compren cualquiera de las tres comunidades de tasa de mercado en Boulder si llegaran al mercado.

Propiedad sin fines de lucro

Las organizaciones sin fines de lucro ofrecen una segunda opción para aumentar la alineación de los intereses de los propietarios y propietarios de tierras en MHCs. El parque de casas móviles de Mapleton es propiedad de Comunidades Thistle Communities y es administrado por los residentes.

PERFIL: COMUNIDAD DE PROPIEDAD SIN FINES DE LUCRO DIRIGIDA POR RESIDENTES

Parque de casas móviles de Mapleton

Espacios de viviendas: 135 (120 permanentemente asequibles)

El parque de casas móviles de Mapleton ofrece la oportunidad de propiedad de viviendas más asequibles en Boulder. Algunos sitios de origen sirven a hogares con ingresos iguales o inferiores al 30% de los ingresos medios del área.

Compra de la Ciudad. En 1996, la ciudad compró El parque de casas móviles Mapleton por \$3.5 millones del Fondo de Servicios de Agua tormenta y Control de Inundaciones para facilitar: mejoras

de inundaciones planificadas a Goose Creek; propiedad residente de Mapleton; y asequibilidad permanente.

Compra de Thistle. La falta de opciones de financiamiento para la compra y mejoras de infraestructura, y las preocupaciones relacionadas con la administración del parque llevaron a la ciudad y residentes sin fines de lucro de Mapleton Home Association (MHA) a acercarse a Thistle Communities para comprar Mapleton. En 2004, la ciudad vendió Mapleton a Thistle por \$2.96 millones (con \$550,000 fondos de subsidio de la ciudad), conservando algunas tierras a lo largo de Goose Creek para completar el trabajo de mitigación de inundaciones.

Roles en curso. MHA arrienda Mapleton de Thistle y contratos con una compañía de administración de propiedades de terceros para supervisar la administración.

Infraestructura. En el 2007, la ciudad proporcionó subsidio de \$884Mil para unas mejoras de infraestructura estimadas de \$4,7 millones completadas al sur de Goose Creek. Cardtle y MHA están trabajando juntos para asegurar fondos para apoyar mejoras de infraestructura en Mapleton al norte del arroyo.

Roles vigentes en Mapleton





“En la actualidad, tres de mis hijos adultos han comprado casas móviles en Mapleton y un cuarto está actualmente en proceso de cierre. He llegado a valorar el sentido único de comunidad fomentada en Mapleton.”

~ Isabel Sanchez, Presidente de la Junta Asociación de viviendas de Mapleton

Propiedad Municipal

Aunque la ciudad juega un papel importante en el apoyo al desarrollo y preservación de alquiler asequible y viviendas para la venta en la comunidad, la ciudad por lo general no posee ni administra las viviendas. Dos excepciones a esto fueron la compra de la ciudad del parque de viviendas móviles de Mapleton en 1996 y la compra del parque de viviendas móviles de Ponderosa en el 2017. En ambos casos, la ciudad no tiene la intención de desempeñar un papel a largo plazo en la propiedad de la tierra, sino que es capaz de aprovechar los recursos para apoyar la transición a un futuro más estable y seguro.

“Es un maravilloso lugar donde vivir.”

~Michael,
Residente de Ponderosa

“Vamos a vivir mucho mejor que ahora.”

~César,
Residente de Ponderosa
Miembro del Comité de liderazgo



2da. Celebración Anual de la Comunidad de Ponderosa, 22 de junio de

PERFIL: COMPRA POR PARTE DE LA CIUDAD, ASEQUIBLE PERMANENTEMENTE, MODULAR, ARRENDAMIENTO DE TIERRAS RENOVABLES DE 99 AÑOS

Estabilización de la comunidad de Ponderosa

Espacios de viviendas: 68

Infra inversión en Infraestructura. La infraestructura en el parque de casas móviles de Ponderosa está mucho más allá de su vida útil. Las carreteras en este complejo están sin pavimentar y no hay espacios verdes, hay muy pocos árboles. En el 2014, los propietarios de Ponderosa se acercaron a la ciudad para reemplazar la infraestructura de agua y alcantarillado en Ponderosa.

Riesgo de inundación. Junto a Fourmile Canyon Creek, Ponderosa se encuentra en las llanuras de inundación de los 100 y 500 años, y experimentó inundaciones de flujo poco profundo en el 2013, pero todas las casas existentes cumplen con los requisitos de elevación de inundación.

Desafío de viviendas. Muchos hogares en Ponderosa se encuentran demasiado cerca para cumplir con los estándares de separación de seguridad contra incendios. Mientras que muchos hogares están muy bien mantenidos, otros están en muy malas condiciones. Las nuevas casas manufacturadas estándar son más anchas y largas que las de la mayoría de las casas existentes en Ponderosa. Sería un desafío para los residentes en las casas de peor condición actualizar a nuevos hogares. Probablemente requerirían huellas personalizadas más caras y aún no cumplen con las separaciones de seguridad contra incendios. Con el tiempo, el número de hogares en la comunidad disminuiría y los hogares con medios inadecuados y pocas opciones para permanecer en Boulder probablemente experimentarían un deterioro en la seguridad.

Compromiso con la comunidad En el 2015, la ciudad comenzó a trabajar con los residentes y el propietario de la comunidad para encontrar un camino hacia adelante. Los siguientes 11 Objetivos y Conductores para Ponderosa fueron informados por los residentes, el propietario del parque, el personal de la ciudad y los miembros del Ayuntamiento: (1) minimizar la interrupción para los residentes; 2) minimizar el desplazamiento de los residentes; (3) mejorar la resiliencia; 4) mejorar la salud y la seguridad; 5) conservar la asequibilidad; 6) crear certidumbre para el futuro; 7) alcanzar los objetivos de anexión; 8) fomentar la inversión a largo plazo en propiedad; (9) mejorar la estabilidad, fiabilidad y servicio de los servicios públicos; (10) aprovechar la financiación de la recuperación ante desastres; y (11) minimizar los costos, maximizar la inversión.

Programa de Estabilización Comunitaria de Ponderosa. En el 2017, la ciudad compra a Ponderosa utilizando \$4.2 Millones en fondos de recuperación de inundaciones. Las metas para Ponderosa incluyen: preservar la asequibilidad a largo plazo; anexión a la ciudad; actualización y sustitución de la infraestructura; menor riesgo de inundación; viviendas de base fija de bajo consumo, modulares y asequibles (principalmente dúplex, con algunas familias individuales, un triplex y dos cuatruplex) con arrendamientos de tierras renovables de 99 años; nuevos espacios verdes; nueva casa común; y, una vez estabilizada adecuadamente, transferencia de tierras a una organización de viviendas sin fines de lucro.

Un compromiso con los residentes. Si la ciudad aplicara todas las normas de código a Ponderosa, a través del proceso de anexión y la revisión del plan de la propiedad, muchos hogares existentes serían desplazados y habría muchos menos hogares en la comunidad de lo que hay hoy en día. A través de la anexión, la ciudad puede ser flexible. En octubre del 2017, en la [Resolución No. 1217](#), la ciudad se comprometió a minimizar el desplazamiento de los residentes. Hábitat para la Humanidad Flatirons ofrecerá viviendas y casas de alquiler completamente asequibles y diseñadas con aportes de la comunidad. El plan de la propiedad por fases

permite a los residentes permanecer en sus hogares existentes. La construcción de una nueva casa será impulsada por la elección de los residentes y la capacidad de Hábitat para construir.

Sentencia (Dominio Eminente)

La ciudad no ha utilizado la condena como herramienta política; sin embargo, a través del proceso de aportes públicos, este tema se planteó con la suficiente frecuencia como para que aquí se proporcionará una visión general de alto nivel para que los miembros del público que plantean esta idea sean conscientes de las consideraciones de tal acción

La condena, también conocida como dominio eminente, es el derecho de un gobierno a tomar la propiedad privada para un uso público. Bajo la ley de Colorado, la tierra privada sólo puede ser tomada y transferida a otra entidad privada para su desarrollo si hay "blight". El uso de un dominio eminente para adquirir un MHC tendría que ser considerado cuidadosamente para determinar si había un uso público y, si la comunidad fuera a ser transferida a un nuevo propietario privado, si se puede establecer la plaga. Si se determina que el dominio eminente es una opción legalmente viable, la ciudad tendría que pagar un valor justo de mercado por la propiedad.

REGULACIÓN LOCAL

La regulación local de los MHCs se define en el [Chapter 10-12. Mobile Homes \(B.R.C., 1981\)](#). Capítulo 10-12. Casas móviles (B.R.C., 1981). Este capítulo del Código Revisado de Boulder aborda la construcción, ubicación, instalación, uso y mantenimiento de casas móviles en MHCs. Sin embargo, en las zonas donde el MHPA guarda silencio, la ciudad aprobó ordenanzas en 2015 ([Ordinance No. 8043](#)) y 2017 ([Ordinance No. 8216](#)) introduciendo nuevas protecciones de residentes y medios de aplicación.

[10-12-25. - Limitation on the Prohibition Sales of Mobile Homes. - Limitación de las ventas de prohibición de casas móviles.](#)

[10-12-26. - Limitation on Required Upgrades to Existing Mobile Homes. - Limitación de las actualizaciones requeridas a las casas móviles existentes.](#)

[10-12-27. - Trees. - Árboles.](#)

[10-12-28. - Right to Privacy. - Derecho a la privacidad.](#)

[10-12-29. - Retaliation Prohibited. -Prohibidas las represalias.](#)

[10-12-30. - Mediation of Disputes. - Mediación de Controversias.](#)

A partir de la opinión pública y la experiencia del personal que habitualmente recibe consultas, se necesita un trabajo adicional para crear apoyos adecuados para que los propietarios de viviendas

fabricadas hagan una investigación, informen sus inquietudes y lleguen a una resolución. El personal que trabaja rutinariamente en estas cuestiones asiste a reuniones trimestrales de coordinación. El personal también está creando una guía para apoyar la navegación de las ordenanzas.

Esfuerzos en curso en la ciudad

La ciudad continúa participando en gran variedad de esfuerzos

Fortaleciendo la voz colectiva de propietarios e inquilinos de MHC. Anualmente, la ciudad ha asignado \$50,000 para servicios que se han empleado para promover los derechos de los residentes a través del desarrollo de políticas, el fortalecimiento de la capacidad colectiva y la voz de los residentes de MHC, y fomentar el diálogo constructivo de residentes y gerentes de MHC.



Programa de reparación de viviendas móviles:

En el 2019, el proveedor de servicios de Conservación de Energía, Longs Peak, financiado por la ciudad para administrar este programa, interrumpió la operación. La ciudad ha identificado a la ciudad de Longmont como su socio para realizar este trabajo en el futuro.

Página web de la agencia administradora de servicios públicos, Public Works' [Mobile Home Park Water Metering](#) -página de medición y de recursos

Proyecto de estabilización de Ponderosa: Un programa para comprar el parque de casas móviles de Ponderosa con planes de preservar la asequibilidad a largo plazo, anexar la propiedad a la ciudad, reemplazar la infraestructura obsoleta, reducir el riesgo de inundación para la comunidad, mientras se minimiza el riesgo de desplazamiento.

Manual de comunidades de viviendas fabricadas para propietarios de viviendas de Boulder (actualización 2018) (2018 update)

Creación de una **guía complementaria** para ayudar a los propietarios de viviendas manufacturadas a buscar ayuda y hacen quejas en virtud del Capítulo **Cápítulos 10-12. Viviendas móviles (B.R.C., 1981).**

Resources para parques de casas móviles página web.

Subvenciones comunitarias para viviendas prefabricadas para apoyar la construcción de la comunidad en los cuatro MHC de Boulder.

Lista de verificación de requisitos de Inspección de casas construidas antes del establecimiento de estándares HUD

Coalición de Propietarios de Viviendas prefabricadas de Boulder (C-MOB). Apoyo del personal de la ciudad a C-MOB, que convoca seis reuniones anuales de residentes y foro de otoño.

[Abogar por mejoras en la Ley Estatal de Parques para Casas Móviles -t](#)



[Análisis de viabilidad de Zero Energy Modular \(ZEM\) análisis](#) para explorar aplicaciones de una sola familia y MHC ZEM, así como potencial para una planta de producción en el Front Range, comisionado el colaboración con Energy Outreach Colorado, Hábitat Colorado y Departamento de Vivienda y Finanzas de Colorado.

D. ¿Cómo se utilizará la estrategia de vivienda prefabricada?

Esta estrategia se utilizará para...

Apoyar la toma de decisiones mediante acuerdos sobre los Principios Rectores;

- Avances en los esfuerzos de la ciudad relacionados con la Política 7.08 de BVCP.
- Servir como un registro de investigación e insumos que informaron la creación de la Estrategia.

Principios fundamentales

Estos principios identifican lo que la comunidad espera lograr con las políticas y programas de vivienda prefabricada y guiarán la toma de decisiones sobre la mejor manera de lograr los objetivos de la comunidad.

RESPONSABILIDAD

Los acuerdos, las ordenanzas y los requisitos deben tener mecanismos de observancia claramente definidos y prácticos accesibles a las partes afectadas, especialmente a los residentes del MHC.

ASEQUIBILIDAD

Las viviendas prefabricadas deben conservar su posición en el mercado como la opción de vivienda independiente más asequible y no ser más cara que el promedio de las viviendas de alquiler a precio de mercado.

COMUNIDAD

Las viviendas prefabricadas deben seguir satisfaciendo las necesidades de diversas poblaciones, especialmente la de miembros vulnerables de la comunidad. Se deben emplear programas y recursos para apoyar las necesidades de los residentes de MHC.

VIABILIDAD

Las viviendas prefabricadas existentes y nuevas, así como las comunidades en las que se encuentran, deben ser 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 ser capaces de rendir lo suficientemente bien financieramente a fin de cubrir los gastos corrientes y de capital y proporcionar un retorno de inversión razonable.

DISCUSIÓN DE PRINCIPIOS

Asequibilidad

Las casi 1.300 casas prefabricadas de Boulder proporcionan un importante tipo de viviendas asequibles a precio de mercado y mantener su asequibilidad es la mayor inquietud. Este tipo de vivienda ofrece la opción de propiedad de vivienda más asequible a tarifa del mercado y por lo general no es más costoso que alquilar un apartamento de tamaño equivalente. Sin este nivel de asequibilidad, algunos residentes de MHC serían desplazados económicamente de Boulder.

Responsabilidad

La ciudad, los residentes de MHC y los propietarios de MHC tienen expectativas de otros miembros que no se están cumpliendo tan bien como se desea, en parte porque algunos mecanismos de rendición de cuentas actuales son poco claros o poco prácticos. Además, tanto la ciudad como los propietarios de MHC tienen mayores recursos que los residentes individuales de MHC para ir tras sus inquietudes.

Comunidad

Las viviendas prefabricadas contribuyen en gran medida a la diversidad de Boulder, sirviendo desproporcionadamente a trabajadores de servicio, jubilados, personas con ingresos fijos, hogares indocumentados y una mayor mezcla étnica que se encuentra en otros vecindarios con casas unifamiliares. Una variedad de servicios y apoyos puede ayudar a los más vulnerables de estos hogares a prosperar. La diversidad no es exclusivamente una función de asequibilidad ya que las personas tienen muchas razones por las que prefieren esta opción de vivienda. Los jubilados y los residentes mayores consideran deseable reducirse y de un solo nivel y con vecinos cercanos. Las familias extendidas aprecian la oportunidad de vivir en las proximidades. Los inmigrantes, independientemente del estado de la documentación, a menudo no pueden acceder a otros tipos de vivienda. Muchos hogares prefieren poseer, en lugar de alquilar, sus casas. La densidad inherente de estos vecindarios es beneficiosa para encontrar la comunidad y la independencia simultáneamente.

Viabilidad

Mantener casas atractivas y que funcionen bien, la infraestructura y las amenidades de MHC son objetivos compartidos y requieren una inversión significativa actual y futura tanto por parte de los propietarios de viviendas prefabricadas como de las comunidades. La modernización o sustitución de viviendas y elementos de infraestructura representan desafíos financieros de diferentes grados para ambas partes, pero son necesarios con el tiempo. La estrategia reconoce la tensión inherente entre los principios de viabilidad y asequibilidad.

“A medida que los costos operativos y la animosidad se incrementen necesariamente, los gastos y la calidad de vida de todas las comunidades asociadas con estas comunidades se reducirán. Una vez más, esto es precisamente lo contrario de lo que se pretendes.”

Carta, 29 de junio de 2019 de
Tawny Peyton, *Rocky Mountain Home Association*
Glenn Couch, *Uniprop/Boulder Meadows*
Sarah Ruitta, *Riverstone/Orchard Grove*
Harvey Miller, *Vista Village*

D. Plan de acción e implementación (2019 – 2021)

Introducción

Este Plan de Acción presenta los elementos de trabajo en un calendario trimestral que comienza el tercer trimestre de 2019 hasta el cuarto trimestre de 2021. Los elementos de trabajo y el calendario propuesto reflejan los comentarios públicos, municipales, de la junta directiva y de las comisiones sobre la priorización; disponibilidad estimada del personal para realizar el trabajo; y una duración estimada del compromiso. Este trabajo deberá ser priorizado anualmente por el Ayuntamiento en relación con otras prioridades de la ciudad. Se publicará un gráfico revisado del plan de trabajo en la página web de la Estrategia de Vivienda Prefabricada (<https://bouldercolorado.gov/housing/manufactured-housing-strategy>) a medida que se realicen ajustes. Los siguientes símbolos se proporcionan para una referencia visual rápida:

\$	✓	●
Podría requerir fondos generales o la identificación de nuevos fondos.	Se requiere actualización del código / ordenanza	Plazo de adopción del Ayuntamiento

Programas continuos y Acciones: Lo que seguiremos haciendo

Las siguientes son acciones que la ciudad ya está tomando para apoyar la vivienda prefabricada. Asumiendo la disponibilidad de financiamiento y personal, la ciudad continuará lo siguiente:

- **Apoyo a la asociación de residentes -t:** Apoyar la voz colectiva de los propietarios e inquilinos de MHC y facilitar el diálogo constructivo entre residentes y gerentes de MHC. \$ (actualmente financiado)
- **Mobile Home Repair Program -Programa de reparación de viviendas móviles** (Nota: en el 2019, el proveedor de servicios de Conservación de Energía, Longs Peak, financiado por la ciudad para administrar este programa, interrumpió la operación. La ciudad ha identificado a la ciudad de Longmont como su socio para realizar este trabajo en el futuro)
- **Reparación, sustitución y eliminación de casas móviles:** Explore el uso potencial de nuevos fondos estatales para estos usos.
- **Inspección de Baseline:** Asegurar que los compradores de casas móviles estén informados de su estado.
- **Proporcionar Recursos para Residentes:**
 - [Página web de Recursos de parques de casas móviles](#)
 - [Página web de medición de agua de parque de casas móviles -g](#)
 - [Manual de comunidades de viviendas fabricadas para propietarios de viviendas de Boulder \(actualización 2018 update\)](#)
- **Subvenciones comunitarias para viviendas prefabricadas** para apoyar la construcción de la comunidad en los cuatro MHCs. \$ de Boulder (actualmente financiados)

- **Abogar por mejoras en la Ley Estatal de Parques para Casas Móviles -Act, incluyendo:**
 - Oportunidad de compra o derecho preferente
 - Financiación para compras de parques para residentes
 - Fortalecimiento de las normas de infraestructura
 - Adición de protecciones de residentes proporcionadas por las ordenanzas de la ciudad

Plan de Acción y Programa de Implementación (Página 1 de 5)

Este Plan de Acción es un plan de trabajo centrado en la ciudad en vigor desde la adopción de la Estrategia hasta 2021 y a la espera de financiación, dotación de personal y priorización anual del consejo.

Acción	Ord? Fund?	Lead Dept.	2019		2020				2021			
			Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
INFRAESTRUCTURA												
Explorar la creación de estándares de rendimiento locales: rendimiento de agua y alcantarillado, confiabilidad, monitoreo, aplicación (Viabilidad)	✓	PW										●
Entrevistar a los propietarios de MHC para identificar la restricción de código que limita el reemplazo de infraestructura; desarrollar opciones para abordar (Viabilidad)	–	HHS										
Explorar el requisito de aviso de factura de servicios públicos de MHC (Comunidad)	✓	CAO			●							
Exigir a los propietarios de MHC que hagan planes para: mantenimiento de la infraestructura, reemplazo y respuesta a la interrupción del servicio (Viabilidad)	✓	CAO PW										●

Plan de Acción y Programa de Implementación (Página 2 de 5)

Acción	Ord? Fund?	Lead Dept.	2019		2020				2021			
			Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
INFRAESTRUCTURA												
Exigir a los propietarios de MHC que paguen los costos de alojamiento durante la interrupción prolongada del servicio (Comunidad)	✓	CAO										
ESTABILIZACIÓN DEL ALQUILER DE PAD												
Análisis legal completo para la ordenanza de estabilización del alquiler Pad (Asequibilidad)	–	CAO										
Apoyar la legislación estatal para permitir la estabilización del alquiler Pad (Asequibilidad)	–	CMO							(esfuerzo para continuar si no hay éxito en la temporada legislativa 2019-20)			
Ir tras acuerdos voluntarios (propietarios de la ciudad-MHC) (Asequibilidad)	–	CAO HHS										
APLICACIÓN LOCAL												
Desarrollar y distribuir la "Guía de navegación para residentes" hasta el Capítulo 10-12 y otros recursos (Responsabilidad)	–	HHS										
Evaluación inicial de la carga de trabajo relacionada con el MHC; real y necesario bajo las ordenanzas actuales (Responsabilidad)	\$	HHS										

Ord. = Ordenanza; CAO = Oficina del Fiscal de la Ciudad; C+S - Clima + Sostenibilidad; CMO - Oficina del Gerente de la Ciudad; HHS - Vivienda y Servicios Humanos; P&R - Parques y Recreación; PW - Obras Públicas

Plan de Acción y Programa de Implementación (Página 3 de 5)

Acción	Ord? Fund?	Lead Dept.	2019		2020				2021			
			Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
CUMPLIMIENTO LOCAL (continuación...)												
A medida que se consideran nuevas ordenanzas de MHC, tenga en cuenta el personal y otras necesidades (Responsabilidad)	\$	HHS										
EFICIENCIA ENERGÉTICA												
Explorar la asociación con Hábitat y BVSD u otra institución de capacitación para crear un lugar de fabricación basado en Boulder para construir hogares modulares de cero energía (ZEM) para Ponderosa y otros MHCs. (Viabilidad, Asequibilidad)	-	HHS										
Piloto de jardín solar en Ponderosa para considerar la posibilidad de expandirlo a otros residentes de MHC (Asequibilidad)	-	C+S										
Explorar las inversiones del Fondo de Compensación de Impacto Energético para beneficiar a los propietarios de viviendas prefabricadas (Asequibilidad, Viabilidad, Comunidad)	-	C+S										

Ord. = Ordenanza; CAO = Oficina del Fiscal de la Ciudad; C+S - Clima + Sostenibilidad; CMO - Oficina del Gerente de la Ciudad; HHS - Vivienda y Servicios Humanos; P&R - Parques y Recreación; PW - Obras Públicas

Plan de Acción y Programa de Implementación (Página 4 de 5)

Acción	Ord? Fund?	Lead Dept.	2019		2020				2021			
			Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
USO DE LA TIERRA (ASEQUIBILIDAD, VIABILIDAD, COMUNIDAD)												
Análisis de parcelas para identificar posibles ubicaciones para un nuevo MHC (Viabilidad)	-	HHS										
OTROS												
Derecho preferente u oportunidad de compra (asequibilidad, viabilidad)	✓ \$	CAO										
Ordenanza de Comunicación (por ejemplo, información de contacto para el gerente de MHC, contactos fuera del horario, recibos de pago, español, etc.) (Comunidad)	✓	CAO										
Crear nuevos requisitos de arrendamiento (por ejemplo, proporcionar reglas y regulaciones, copia del contrato de arrendamiento, historial de aumentos de alquiler, etc.) (Comunidad)	✓	CAO										
Piloto de servicios juveniles móviles de Rec on Wheelz en Ponderosa y Orchard Grove (Comunidad)	-	P&R										
Piloto de servicios humanos en Ponderosa (Comunidad)	-	HHS										
Apoyar la resolución de controversias estatales y la elaboración de reglas del Programa de Cumplimiento (Responsabilidad)	-	CMO HHS										

Ord. = Ordenanza; CAO = Oficina del Fiscal de la Ciudad; C+S - Clima + Sostenibilidad; CMO - Oficina del Gerente de la Ciudad; HHS - Vivienda y Servicios Humanos; P&R - Parques y Recreación; PW - Obras Públicas

Plan de Acción y Programa de Implementación (Página 5 de 5)

Acción	Ord? Fund?	Lead Dept.	2019		2020				2021			
			Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
OTROS												
Explorar el uso de los fondos estatales para la "reparación, sustitución y eliminación de casas móviles" (Asequibilidad, Viabilidad)	-	HHS										
Explorar el interés de los socios en la educación y los servicios de reparación del hogar (Asequibilidad, Viabilidad)	-	HHS										
Programas de investigación que ofrecen alternativas al desalojo de mhCs (Comunidad)	-	HHS										
Explorar el interés de los socios en proporcionar un mejor producto de préstamo de chattel (Asequibilidad, Viabilidad)	-	HHS										
Fomentar y apoyar las actividades de construcción comunitaria (Comunidad)	-	HHS										
Fomentar comunicaciones mejoradas e inclusivas por todas las partes (Comunidad)	-	HHS										

Ord. = Ordenanza; CAO = Oficina del Fiscal de la Ciudad; C+S - Clima + Sostenibilidad; CMO - Oficina del Gerente de la Ciudad; HHS - Vivienda y Servicios Humanos; P&R - Parques y Recreación; PW - Obras Públicas

Posibles acciones futuras: lo que podemos considerar a medida que aprendemos

Basándonos en lo que aprendemos entre ahora y el 2021, podríamos considerar las siguientes acciones:

- Asociarse con MHCs en reemplazos de sistemas de servicios públicos
 - Explorar los fondos a cambio de la estabilización del alquiler de almohadillas;
 - Colaborar en la definición de normas alternativas de construcción para facilitar el reemplazo de la infraestructura sin pérdida de propiedades de origen; y
 - Considerar servicios públicos futuros mantenidos por propietarios o residentes de MHC.

Ordenanza de estabilización de alquiler de pad después de cambios en la ley estatal de control de renta

- Aplicar herramientas y principios de equidad racial a la planificación de la prestación de servicios.
- Actualizar la zona de inicio móvil de la ciudad a:
 - Ordenanza de estabilización de alquiler Pad después de cambios en la ley estatal de control de renta ✓
 - Aplicar herramientas y principios de equidad -s a la prestación de servicios.
 - Actualizar la zona de inicio móvil de la ciudad: ✓
 - Habilitar MHCs en zonas adicionales;
 - Alinear mejor la zona con los valores de la ciudad (por ejemplo, aumentar la permeabilidad)
 - Facilitar el reemplazo de viviendas impulsada por los residentes; y/o
 - Habilitar nuevas opciones de alojamiento evitando la gentrificación
- Ampliar los servicios humanos y/o programas recreativos y programas recreacionales.

¹ La agenda legislativa de la ciudad incluye el apoyo a la "legislación que ayuda a abordar el desequilibrio de poder entre los propietarios de casas móviles y los propietarios de parques de casas móviles".

² El personal investigó ideas políticas de otras comunidades, publicaciones y organizaciones nacionales que elaboraron los siguientes recursos de políticas de vivienda manufacturada:

- [Manufactured Home Park Solutions Collaborative: Local Agency Toolkit, State of Oregon, Sept 30, 2016;](#)
- [Affordable Housing Redevelopment Displacement Mitigation Strategy, City of Fort Collins, March 26, 2013;](#)
- [Manufactured Home Strategy](#), Town of Chapel Hill, June 2018;

- [Manufactured Housing Community Tenants: Shifting the Balance of Power, American Association of Retired Persons, 2004; and](#)
- [Manufactured Housing Toolkit, Prosperity Now.](#)

³ Encuesta BAHRI MHC 2019, Encuesta de la Comunidad Americana 2017 (ACS, estimaciones de 5 años)

⁴ Un informe de la Oficina de Protección de Financiación del Consumidor de septiembre de 2014, , [Manufactured-housing consumer finance in the United States](#)- Financiamiento de viviendas prefabricadas en los Estados Unidos, encontró que "alrededor del 68 por ciento de todos los préstamos para la compra de vivienda manufacturada (chattel, así como préstamos de bienes raíces) reportados bajo el La Ley de Divulgación Hipotecaria en 2012 cumplió con la definición de "préstamo hipotecario de mayor precio" (HPML), una definición desarrollada para identificar un conjunto de préstamos que podrían considerarse subprime."

Las tasas de préstamos de Chattel fueron reportadas a oscilar entre 9 y 11% en el momento del estudio. La tasa más baja posible a través del Fondo de Desarrollo de Impacto fue del 7,5% para un préstamo con cronograma de pagos en 10 años.

El aumento promedio anual del alquiler Pad se calculó sobre la base de los aumentos de alquiler de almohadillas reportados por los propietarios y representantes de MHC y por los residentes. El promedio de cada MHC se calculó para períodos de 10, 13 y 15 años. Las tres tasas de aumento resultantes se promediaron.