

Guía para vender y comprar casas prefabricadas en Boulder, Colorado

Primera parte

¿Es o está usted ...

	Sí	No
...vendiendo su casa prefabricada?		
...comprando una casa prefabricada?		
...un profesional de bienes raíces ® que trabaja con compradores(as) y vendedores(as) de viviendas prefabricadas?		
...un administrador(a) de propiedades en una comunidad de viviendas prefabricadas?		

Segunda parte

¿La casa esta ubicada en alguna de las siguientes comunidades (parques) de viviendas prefabricadas en Boulder?

	Sí	No
Boulder Meadows		
Mapleton		
Orchard Grove		
Ponderosa		
Vista Village		

Si respondió "sí" en la primera y segunda parte, esta guía es para usted.

Leyes locales en Boulder

El estado de Colorado regula gran parte de las viviendas prefabricadas y comunidades en las que se ubican; pero la ciudad de Boulder también hace cumplir las normas de seguridad, zonificación, uso de las edificaciones y algunos problemas entre propietarios e inquilinos en estas comunidades. La compra y venta de viviendas prefabricadas son reguladas por la ciudad. Esta guía está organizada como una lista de verificación y un procedimiento para la compra y venta de dichas viviendas. Esta guía orienta al **vendedor(a) de la vivienda** al **comprador(a) de la vivienda** y al **personal del parque** en el proceso de acuerdo con las leyes de la ciudad.

Procedimiento y lista de verificación para la compra y venta de viviendas prefabricadas

LISTA DE VERIFICACIÓN ➡	¿QUIÉN?	PASOS	¿TIEMPO REQUERIDO?
PREPARACIÓN DE LA CASA PARA LA VENTA (continúa en la página siguiente)			
<input type="checkbox"/>	Vendedor(a) de la vivienda	1. ¿La vivienda se construyó antes de anterior a 1976? Necesita una inspección. Si su vivienda fue construida antes del 15 de junio de 1976 ⁱ , debe hacer que la inspeccionen de acuerdo con la Lista de verificación de inspección básica de la ciudad de Boulder ^{.ii, iii,iv}	—
<input type="checkbox"/>	Vendedor(a) de la vivienda	2. Notifique al administrador de la comunidad. Notificar al(a) gerente del parque que usted planea vender su vivienda. ^v	— Fecha en que se dió la notificación: _____
<input type="checkbox"/>	Personal del parque	3. Complete la inspección del exterior. Si el parque requiere una inspección del exterior de la vivienda, el(la) administrador(a) del parque debe inspeccionar el exterior de la casa y el lote en los siguientes cinco días hábiles. ^{vi}	5 días hábiles ^{vii} Fecha de la inspección: _____

LISTA DE VERIFICACIÓN ➡	¿QUIÉN?	PASOS	¿TIEMPO REQUERIDO?
PREPARACIÓN DE LA CASA PARA LA VENTA (continúa en la página siguiente)			
<input type="checkbox"/>	Personal del parque	<p>4. Aviso para el(la) vendedor(a) y el(la) (a) de la vivienda. El(la) administrador(a) del parque tiene cinco días hábiles a partir de la fecha de la inspección para proporcionar al(a) vendedor(a) de la vivienda este aviso:^{viii}</p> <p>“Nos ha notificado su intención de vender su vivienda prefabricada. En la ciudad de Boulder, los vendedores de casas prefabricadas tienen ciertos derechos y responsabilidades. Para obtener información, por favor consulte los siguientes recursos:</p> <p>(1) Sección 10-12-25 del Código Revisado de Boulder - Limitación a la Prohibición de Venta de Casas Móviles ;_</p> <p>(2) Sección 10-12-26 del Código Revisado de Boulder - Limitación de las actualizaciones requeridas a las casas móviles existentes; y_</p> <p>(3) La página web de viviendas de la ciudad: https://bouldercolorado.gov/neighborhood-services/mobile-home-parks-resources . _</p>	<p>5 días hábiles</p> <p>Fecha proporcionada:</p> <hr/>
<input type="checkbox"/>	Personal del parque	<p>5. Aviso escrito de reparaciones y mejoras. El(la) administrador(a) del parque tiene cinco días hábiles a partir de la fecha de la inspección para proporcionar al(a) vendedor(a) de la vivienda una lista clara, específica y completa de las reparaciones y mejoras necesarias para la venta de la vivienda.^{ix}</p>	<p>5 días hábiles</p> <p>Fecha proporcionada:</p> <hr/>

LISTA DE VERIFICACIÓN ➡	¿QUIÉN?	PASOS	¿TIEMPO REQUERIDO?									
PREPARACIÓN DE LA CASA PARA LA VENTA												
<input type="checkbox"/>	<p>Vendedor(a) de la casa y Comprador(a) de la vivienda</p>	<p>6. Pedir que se lleve a cabo una inspección o que se transfiera la responsabilidad al(a) comprador(a). El(la) vendedor(a) de la casa debe ...</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Completar las reparaciones enumeradas y pedir al(a) administrador(a) del parque que vuelva a inspeccionar su lote <u> </u> b. Acuerde con el(la) comprador(a) de la vivienda que realice una o más reparaciones o mejoras. Si el(al) comprador(a) acepta llevar a cabo las reparaciones requeridas, el(la) vendedor(a) deberá indicar al (a) administrador(a) del parque, por escrito, que asume la responsabilidad de cualquiera o todas las reparaciones y mejoras. 	<p>—</p>									
<input type="checkbox"/>	<p>Personal del parque</p>	<p>7. Re-inspección. Después de la inspección inicial, el(la) administrador(a) del parque tendrá tres (3) días hábiles para volver a llevar a cabo las inspecciones solicitadas.</p> <table border="1" data-bbox="672 1094 1382 1440" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">1.</th> <th style="width: 33%;">2.</th> <th style="width: 33%;">3.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Fecha de solicitud de la re-inspección: _____</td> <td style="text-align: center;">Fecha de solicitud de la re-inspección: _____</td> <td style="text-align: center;">Fecha de solicitud de la re-inspección: _____</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Re-inspección el día: _____</td> <td style="text-align: center;">Re-inspección el día: _____</td> <td style="text-align: center;">Re-inspección el día: _____</td> </tr> </tbody> </table>	1.	2.	3.	Fecha de solicitud de la re-inspección: _____	Fecha de solicitud de la re-inspección: _____	Fecha de solicitud de la re-inspección: _____	Re-inspección el día: _____	Re-inspección el día: _____	Re-inspección el día: _____	<p>3 días hábiles</p>
1.	2.	3.										
Fecha de solicitud de la re-inspección: _____	Fecha de solicitud de la re-inspección: _____	Fecha de solicitud de la re-inspección: _____										
Re-inspección el día: _____	Re-inspección el día: _____	Re-inspección el día: _____										

LISTA DE VERIFICACIÓN ➡	¿QUIÉN?	PASOS DE COMPRA DE UNA VIVIENDA	¿TIEMPO REQUERIDO?
COMPRAR UNA CASA (continúa en la página siguiente)			
<input type="checkbox"/> (De ser necesario)	Personal del parque	8. Actualizaciones del aviso de reparaciones y mejoras necesarias. El personal del parque solo puede actualizar el aviso de reparaciones y mejoras requeridas bajo las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> • Si la vivienda aún no se ha vendido y la inspección anterior tiene más de seis (6) meses; • Si el(la) propietario(a) retira la casa del mercado de venta, y la pone a la venta más adelante; • Cuando surgen problemas de salud o seguridad en el lote o relacionados con el exterior de la casa; o • Cuando el parque, la ciudad o el condado adoptan nuevas reglas y/o regulaciones. 	_____
<input type="checkbox"/>	Comprador(a) de la vivienda	1. Pida una solicitud. Los parques de casas prefabricadas requieren que todos(as) los(as) compradores(as) de viviendas presenten una solicitud para vivir ahí. El(la) comprador(a) de la vivienda debe informar al personal del parque que desea postularse para vivir ahí.	_____ Fecha de la solicitud: _____

LISTA DE VERIFICACIÓN ➡	¿QUIÉN?	PASOS DE COMPRA DE UNA VIVIENDA	¿TIEMPO REQUERIDO?
COMPRAR UNA CASA (continúa en la página siguiente)			
<input type="checkbox"/>	Personal del parque	<p>2. Entregue la solicitud al comprador de la vivienda. El personal del parque debe proporcionar al comprador interesado en la vivienda los siguientes documentos en 3 días hábiles:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Información escrita sobre las reglas y regulaciones del parque; 2. Un contrato de arrendamiento como muestra; 3. Requisitos de ingreso para la residencia; 4. Solicitud 5. Una dirección de correo electrónico para la correspondencia.^x 	<p>3 días laborales</p> <p>Fecha proporcionada:</p> <p>_____</p>
<input type="checkbox"/>	Comprador(a) de la vivienda	<p>3. Complete y entregue la solicitud.^{xi}</p>	<p>_____</p> <p>Fecha enviada:</p> <p>_____</p>
<input type="checkbox"/>	Personal del parque	<p>4. Procesar la solicitud y notificar al solicitante de la aprobación o denegación. El personal del parque tiene 10 días hábiles para procesar la solicitud y proporcionar al solicitante un aviso de aprobación o denegación por escrito.^{xii}</p>	<p>10 días hábiles</p> <p>Fecha de notificación al solicitante:</p> <p>_____</p>

LISTA DE VERIFICACIÓN ➡	¿QUIÉN?	PASOS PARA LA COMPRA DE UNA CASA	¿TIEMPO REQUERIDO?
Compra de una casa			
<input type="checkbox"/>	Comprador(a) de la vivienda	8. Complete las reparaciones y mejoras requeridas. Si el(la) comprador(a) de la casa acordó llevar a cabo las reparaciones requeridas en el exterior de la casa o lote, debe completar esas reparaciones y pedir al personal del parque que la firme en un plazo de 60 días. ^{xiii}	60 días Fecha de compra de la vivienda: _____ Fecha de finalización de las reparaciones y mejoras: _____

Otras cosas importantes que debe saber

- Las regulaciones de venta de casas prefabricadas de la ciudad se encuentran en el código de la ciudad bajo el Capítulo 10-12-25. Limitación a la prohibición de venta de casas móviles, en este enlace: https://library.municode.com/co/boulder/codes/municipal_code?nodeId=TIT10ST_CH12MOHO_10-12-25LIPRSAMOHO
- La regulación de la ciudad para mejoras de viviendas prefabricadas se encuentra en el código de la ciudad bajo el Capítulo 10-12-26. Limitación de actualizaciones requeridas para casas móviles existentes, en este enlace: https://library.municode.com/co/boulder/codes/municipal_code?nodeId=TIT10ST_CH12MOHO_10-12-26LIREUPEXMOHO
- El personal del parque no puede ...
 - No permitir la venta de una casa,
 - Interferir con los esfuerzos de venta de una vivienda,
 - Suministrar información falsa para el comprador o el vendedor,
 - Desviar a compradores hacia otras viviendas en la comunidad,
 - Desalentar la venta o compra de una casa determinada, o
 - Retrasar la compra y venta de una vivienda.
- El personal del parque no puede negar la aplicación a un(a) posible comprador(a) porque acordó completar las reparaciones y mejoras requeridas como condición de la venta de la vivienda.

Updated 10/5/21

- Vista Village, Orchard Grove y Boulder Meadows informan que permiten a una persona a ser propietario(a) de más de un hogar en sus comunidades, pero deben verificar que tenga la capacidad de pagar.

Preguntas o inquietudes

Contacte a la Ciudad de la Oficina de Derechos Humanos de Boulder, quienes supervisan el cumplimiento de las disposiciones relacionadas con la compra y venta de viviendas prefabricadas.

Teléfono: (303) 441-4197

Correo electrónico: HumanRights@bouldercolorado.gov

Dirección: P.O. BOX 791, BOULDER, CO 80306-0791

ⁱ Las viviendas construidas después del 15 de junio de 1976 están sujetas a las normas de salud y seguridad establecidas por el Departamento de Vivienda y Servicios Humanos de los Estados Unidos de Norteamérica ("normas de seguridad de HUD"). Los construidos antes de esa fecha no lo están.

ⁱⁱ Para obtener más información sobre la Lista de verificación de inspección básica, incluidos los formularios y una lista de inspectores, y para comprender mejor lo que se inspeccionará, vaya a la página web de Recursos para parques de casas móviles de Servicios de vecinos en <https://bouldercolorado.gov/neighborhood-servicios/recursos-para-parques-de-casas-moviles>

ⁱⁱⁱ La inspección de referencia no se puede llevar a cabo a más de seis meses antes de la fecha de venta. Si pasan más de seis meses, debe volver a ser inspeccionado.

^{iv} Este informe es como un informe de inspección que un comprador de vivienda habría completado al comprar una casa en una transacción inmobiliaria tradicional. Debe proporcionar la inspección al comprador, pero usted y el comprador pueden decidir qué repararán y qué pueden reparar ellos. La inspección garantiza que el comprador conozca el estado de la vivienda en el momento de la compra.

^v Algunas comunidades requieren que se complete un formulario de intención de venta o que se proporcione otro aviso por escrito.

^{vi} Los administradores del parque no pueden exigir una inspección o un informe de inspección para el interior de su vivienda.

^{vii} La definición de "Día Hábil" en Colorado (CRS §6-1-102): cualquier día del calendario, excepto los domingos, día de Año Nuevo, el tercer lunes de enero se observa como el cumpleaños del Dr. Martin Luther King, Jr., Día de Washington-Lincoln, Día de Memoria, Día de la Independencia, Día del trabajador, Día de la raza, Día de los veteranos, día de Acción de Gracias y Navidad.

^{viii} El gerente del parque debe incluir el siguiente aviso con el aviso a los vendedores y compradores de viviendas:

Hasta:
Desde:
Fecha:
Respecto: Idiomas disponibles

El arrendador de su parque de casas móviles le ha entregado un aviso legal importante. Si no habla inglés y necesita ayuda para leer y comprender el aviso adjunto, la ciudad de Boulder le brindará ayuda. Comuníquese de inmediato con el Programa de Acceso Lingüístico de la Ciudad de Boulder para obtener asistencia de interpretación o traducción.

^{ix} Si el vendedor de la vivienda no recibe la notificación de las reparaciones y mejoras necesarias dentro de los cinco (5) días hábiles, es posible que no se requieran reparaciones, excepto como se indica en el número 6.

^x El solicitante no tiene que usar la dirección de correo electrónico, pero el personal del parque debe proporcionar esa opción.

^{xi} El propietario del parque solo puede procesar la solicitud una vez que esté completa.

^{xii} Si el solicitante no recibe la notificación por escrito dentro de 10 días hábiles, se considera que el solicitante está aprobado para vivir en la comunidad, a menos que la demora esté fuera del control razonable del propietario del parque.

^{xiii} Diferentes comunidades pueden tener diferentes sanciones por no cumplir con este plazo para completar las reparaciones.