



CIUDAD DE BOULDER
PUNTOS EN LA AGENDA DEL CONSEJO DE LA CIUDAD
FECHA DE LA REUNIÓN: 6 DE AGOSTO DEL 2019

TÍTULO DE LA AGENDA

Consideración de una moción para aceptar la Estrategia y Plan de Acción de Viviendas Prefabricadas.

PRESENTADORES

Jane S. Brautigam, Gerente de la Ciudad
Kurt Firnhaber, Director de Vivienda y Servicios Humanos
Jeff Arthur, Director de Obras Públicas de Servicios Públicos
Crystal Launder, Planificadora de viviendas
Brenda Ritenour, Enlace de Vecinos

RESUMEN EJECUTIVO

Cerca de 1.300 hogares viven en viviendas fabricadas en las cuatro comunidades de viviendas manufacturadas (MHC) de Boulder. Las viviendas prefabricadas ofrecen la opción de propiedad unifamiliar unifamiliar más asequible de la propiedad unifamiliar en Boulder. Estas comunidades son diversas y proporcionan un estilo de vida valorado por los residentes. Para promover la Política del Plan Integral del Valle de Boulder (BVCP), Política 7.08. Preservación y Desarrollo de la Viviendas Prefabricadas esta nota presenta, para su adopción, un proyecto de Estrategia de Viviendas Prefabricadas (Estrategia) con Principios Rectores para apoyar la toma de decisiones futuras y un Plan de Acción (Anexo A). El Plan de Acción está informado por el análisis del personal y los comentarios del público y de la junta y se establece en un cronograma de dos años centrado en las acciones decididas en el promover de la manera más efectiva los objetivos de la ciudad durante este período de tiempo.

RECOMENDACIÓN DEL PERSONAL

Lenguaje de movimiento sugerido:

El personal solicita al consejo que examine este asunto y se adopte medidas en forma de la siguiente moción:

Moción para aceptar la Estrategia y Plan de Acción de Viviendas Fabricada

EVALUACIONES E IMPACTOS DE SOSTENIBILIDAD COMUNITARIA

- Económico – A pesar del continuo aumento de los alquileres de almohadillas y los precios de las viviendas manufacturadas, la vivienda fabricada sigue siendo una de las oportunidades de propiedad de viviendas más asequibles en Boulder. Los enfoques para la estabilización del alquiler de almohadillas podrían ralentizar el aumento; sin embargo, se recomienda un equilibrio para garantizar el mantenimiento continuo y las actualizaciones de las áreas comunes y la infraestructura. El proyecto de partida de medidas de eficiencia energética podría reducir los costos de energía a largo plazo para los propietarios de viviendas fabricadas. Otros enfoques podrían resultar en una reducción de los costos de reparación y reemplazo de viviendas. Reconociendo que muchos residentes de la comunidad de hogar fabricados son económicamente vulnerables, una serie de acciones en la Estrategia sirven para contener o reducir los costos para estos hogares.
- Medio ambiente: las comunidades de viviendas fabricadas proporcionan a los trabajadores de menores ingresos opciones de vivienda local, lo que puede reducir el impacto ambiental asociado con los desplazamientos. Las acciones propuestas en esta estrategia podrían resultar en un mejor uso del agua y la energía.
- Social - La capacidad de las personas de menores ingresos para residir en Boulder proporciona una importante diversidad económica. La oportunidad de propiedad de vivienda unifamiliar relativamente asequible que ofrece la vivienda que proporciona atrae a los hogares diversos a través de la etnia, la edad, el estado familiar y la fuente de ingresos, entre otras características.

OTROS IMPACTOS

- Fiscal – Se espera que el personal existente realice el trabajo para supervisar la aplicación del Plan de Acción, esta labor deberá ser priorizada anualmente por el Ayuntamiento en relación con otras prioridades. Las opciones e ideas que se explorarán en el marco del Plan de Acción podrían desencadenar en la necesidad de financiamiento adicional si se persiguen (por ejemplo, la concesión de fondos para apoyar las compras de viviendas manufacturadas, derecho preferente de los residentes, acuerdos voluntarios, y asegurarse de que el trabajo esté alineado con el principio de rendición de cuentas propuesto, etc.)
- Tiempo del personal – El trabajo necesario para completar la Estrategia y el Plan de Acción no requeriría de personal adicional. La propuesta de garantizar que los recursos del personal sean adecuados para la aplicación de nuevas ordenanzas podría dar lugar a una recomendación de contratar personal adicional,

dependiendo de cuáles y cuántas ordenanzas se adopten y la capacidad del personal existente para apoyar la aplicación de tales ordenanzas.

COMENTARIOS DE LA JUNTA Y LA COMISIÓN

Como parte de la participación de la Fase III, el personal presentó a la Junta Asesora de Vivienda, la Comisión de Relaciones Humanas y la Junta Asesora de Oportunidades Juveniles.

Consejo Asesor de Vivienda (por sus siglas al Inglés, Housing Advisory Board, HAB)

El 26 de junio, el personal fue ante la HAB en busca de comentarios en referencia a:

- Análisis del personal;
- Principios Rectores; y
- Priorización de los problemas y acciones.

La junta aprobó una moción para apoyar los Principios propuestos (4-0). Por unanimidad, HAB aprobó esta segunda moción:

El HAB recomienda que el Ayuntamiento acepte el Plan de Acción de la Estrategia de Viviendas Prefabricadas con énfasis en la salud, la seguridad y la asequibilidad priorizando las acciones bajo Infraestructura, Aplicación Local y Estabilización del Alquiler Pad.

Comisión de Relaciones Humanas (por sus siglas al Inglés, Human Relations Commission, HRC)

El 15 de julio, el personal fue ante el HRC, buscando comentarios similares. Los cuatro miembros de la Comisión que estuvieron presentes aprobaron una moción de apoyo unánime a la Estrategia.

De forma individual, los comisionados plantearon las siguientes prioridades, preocupaciones y sugerencias:

- La máxima prioridad es la de garantizar que los procedimientos sean claros y que el personal sea el adecuado para hacer cumplir las ordenanzas;
- Las normas de infraestructura no solo deben abordar el servicio de agua y alcantarillado, sino también las aceras, la iluminación, la entrada y el mantenimiento de la calle;
- En relación a la ordenanza propuesta que requeriría que los propietarios de MHC divulguen sus facturas de servicios públicos, la factura de servicios públicos del propietario en sí puede que no sea la adecuada para entender los costos que los residentes están pagando;
- A medida que se actualizan los hogares en estas comunidades, y si se permiten opciones de vivienda adicionales, como casas pequeñas, podría seguir la gentrificación (hubo interés en entender más acerca de los precios de las casas en estas comunidades);

- A medida que se establecen las normas de infraestructura, considere la posibilidad de establecer un límite de accesorios, dormitorios y/o baños en las comunidades para evitar estresar estos sistemas privados;
- En relación a la estabilización de alquiler, la capacidad de aumentar el alquiler debe estar ligada al mantenimiento básico y el mantenimiento de la comunidad; y
- Relacionado con la discriminación de la vivienda, proporcionar a los residentes de MHC información para que sepan cómo reportar sus inquietudes.

Consejo Asesor de Oportunidades Juveniles (por sus siglas al Inglés, Youth Opportunity Advisory Board, YOAB)

El personal presentó YOAB el 5 de abril, antes de la publicación del análisis del personal y las recomendaciones, por lo que la presentación fue un resumen del proyecto. Se pidió a YOAB evaluar la vivienda prefabricadas, las acciones prioritarias y, en general, sobre cómo involucrar mejor a los jóvenes.

- Viviendas Prefabricadas – Los comentarios de la Junta fueron positivos sobre esta iniciativa, señalando su importancia para las familias de bajos ingresos y el papel de la viviendas prefabricadas como una opción de vivienda asequible. Los comentarios fueron a favor de la Estrategia de Viviendas Prefabricadas. Un miembro de la junta citó el Estatuto del Estado de Control de Rentas como una política que debería cambiarse.
- Acciones prioritarias: la retroalimentación de la Junta se centró en la propia vivienda, incluyendo la creación de más oportunidades para que las familias de bajos ingresos puedan comprar y mantener las viviendas prefabricadas. Un miembro de la junta dió prioridad los principios de Responsabilidad y Asequibilidad. También se planteó preocupación con respecto a prejuicios hacia los miembros de la comunidad que viven en viviendas manufacturadas y cómo integrarlos mejor en Boulder. Si bien un miembro de la junta consideró que era importante responsabilizar a los propietarios del MHC por el mal mantenimiento de las comunidades, otro sugirió que la asociación con los propietarios de MHC podría ser más eficaz.
- Participación de los jóvenes – En cuanto a involucrar a los jóvenes en el proceso de toma de decisiones, los miembros de la junta recomendaron ir a las comunidades donde viven los jóvenes, ofreciendo incentivos centrados en los jóvenes; tener una encuesta centrada en los jóvenes; y educar a los jóvenes sobre el tema de viviendas asequibles a través de la divulgación y oportunidades de servicio comunitario.

COMENTARIOS PÚBLICOS

En la Fase III (descrita en la sección de "Información de Fondo" a continuación), las partes interesadas, incluidos los propietarios de viviendas manufacturadas y los propietarios de la comunidad, proporcionaron casi todos los comentarios y los comentarios fueron predominantemente en apoyo de los Principios Rectores y Plan de Acción propuestos, con las siguientes Acciones priorizadas:

- Legislación para el Derecho de Preferencia u Oportunidad de Compra;
- Estabilización del alquiler Pad;

- Acciones relacionadas con normas/mantenimiento de infraestructura; y
- Acciones relacionadas con la aplicación local de las ordenanzas existentes.

Quienes que no estaban de acuerdo con la Estrategia expresaron su preocupación por el esfuerzo desproporcionado para abordar las preocupaciones de una pequeña parte de la comunidad (es decir, aproximadamente 1.300 de los aproximadamente 46.000 hogares de Boulder), la carga adicional de las comunidades bien operadas derivadas de problemas e inquietudes en las menos bien operadas y mantenidas, manteniendo el conocimiento de las necesidades empresariales de los operadores comunitarios, la necesidad de aclarar y hacer cumplir las ordenanzas existentes, que las viviendas fabricadas no son de uso óptimo de la tierra en relación con la vivienda más densa, y que nada importa tanto como la estabilización de alquiler Pad. En el **Apéndice B** se encuentra un resumen más detallado de las aportaciones públicas de la Fase III.

INFORMACIÓN DE FONDO

Antecedentes del proyecto

Los antecedentes sobre el propósito de la Estrategia, así como las actividades de Fase I y II se resumen en el Memorandum de la [Manufactured Housing Strategy Study Session Memorandum, Feb. 26, 2019](#)- Sesión de Estudio de la Estrategia de Viviendas Prefabricadas, del 26 de febrero de 2019. El Resumen de la [Study Session Summary, accepted by Council on Mar. 19, 2019](#) -Sesión de Estudio, aceptado por el Consejo el 19 de marzo de 2019, recoge el debate y las aportaciones del Consejo.

Fase III. Análisis y comentarios del personal

El personal preparó y publicó en la página web del proyecto los siguientes materiales:

- Análisis preliminar del personal de las cuestiones y opciones (Anexo C) (véase "Análisis" a continuación);
- Proyecto de principios rectores;
- Recomendaciones del plan de acción; e
- Ideas de Ordenanza (**Anexo D**)

Luego, el personal solicitó comentarios sobre los elementos de la estrategia propuestos a través de:

- Un cuestionario de *Be Heard Boulder* con un enlace publicado en la página web del proyecto;
- Recordatorios por correo electrónico a más de 100 personas en la lista de correo electrónico del proyecto; y
- "Horas de oficina" nocturnas para fomentar el diálogo y la aportación.

El personal también recibió comentarios por correo electrónico, por teléfono y, previa solicitud, en reuniones con propietarios de viviendas fabricadas y propietarios de MHC.

Actualización desde la sesión de estudio de febrero

Legislación estatal

En mayo, se firmaron dos proyectos de ley que incluían oportunidades significativas para las partes interesadas de viviendas prefabricadas.

- Supervisión de la Ley de Parques de Casas Móviles ([Ley 19-1309 de la Cámara de Vivienda](#)) – Esta ley:
 - Crea un programa de "Resolución y Aplicación de Disputas" (Programa), alojado en la División de Vivienda de Colorado (CDOH);
 - Da a los condados y municipios el poder de promulgar ciertas ordenanzas;
 - Extiende el período entre la notificación de pago del alquiler y la terminación del arrendamiento; y
 - Extiende el período de desalojo.

El personal de la ciudad está participando en el proceso de elaboración de reglas para el Programa. Cuando el Programa entre en pleno funcionamiento el 1 de mayo de 2020, el personal anticipa menos solicitudes de asistencia en cuestiones reguladas por la Ley. Los propietarios de viviendas manufacturadas y los propietarios de MHC seguirán necesitando apoyo de la ciudad con preocupaciones que se encierran en el [Capítulo 10-12. Viviendas Móviles](#) (B.R.C., 1981).

- Expandir la Vivienda Asequible de Suministro ([Ley 19-1322](#)) – Esta ley, transfiere \$30 millones del Fondo Fiduciario de Propiedad no reclamado al Fondo de Viviendas de la CDOH para financiar usos incluyendo "reparación, reemplazo y eliminación de casas móviles en conjunto con programas los gobiernos locales, las autoridades locales de vivienda y las organizaciones privadas". El personal de la ciudad está buscando información sobre el potencial de utilizar este recurso.

Eficiencia Energética

Los siguientes son los avances en eficiencia energética, impulsados por el Programa de Estabilización Comunitaria de Ponderosa, que están avanzando en este momento. Ambos podrían ser considerados pilotos con una aplicación más amplia en el futuro.

- Modular de Energía Cero (ZEM) – En abril, Vermont Energy Investment Corporation publicó el [Análisis para Cero Energía Modular en Colorado](#), encargado por la ciudad de Boulder en asociación con las autoridades de Viviendas y Finanzas de Colorado, Difusión de Energía de Colorado y Hábitat Colorado. Este informe explora tanto las aplicaciones tradicionales unifamiliares como la sustitución de viviendas en los MHCs. Ayudará a guiar los esfuerzos de la ciudad para establecer una planta de producción modular para los hogares Hábitat para el Parque de casas móviles de Ponderosa.
- Piloto de Jardín Solar – El personal de la Iniciativa Climática tiene la intención de comenzar un piloto de jardín solar en el Parque de casas móviles de Ponderosa en el tercer trimestre del 2019. Se espera que los residentes inscritos reciban reducciones significativas en sus facturas mensuales de energía. Las conclusiones de este proyecto piloto servirán de informe sobre las oportunidades futuras en otros MHC.

Implementación de la iluminación

El personal de cumplimiento de los códigos está aplicando las normas de iluminación en los MHC, ya sea a través del programa de licencias de alquiler o por queja. El código se se aplica a toda la iluminación exterior en toda la ciudad.

Informe de la Encuesta de la Comunidad de Hogares Prefabricados

El 30 de julio, la Iniciativa de Investigación de Vivienda Asequible de Boulder (BAHRI), un proyecto de alcance y participación de CU-Boulder, presentó el [Manufactured Home Communities Survey Report](#) -Informe final de la Encuesta de Comunidades de Hogares Manufacturadas. La encuesta, encargada por el equipo del proyecto para informar la Estrategia, se distribuyó a todos los hogares de los cuatro MHC de Boulder. La encuesta abarcó la demografía de los hogares, la tenencia (alquiler versus propio), los activos, los beneficios (por ejemplo, la seguridad social, la asistencia alimentaria, etc.), los gastos mensuales de vivienda y las condiciones del hogar. Se logró una tasa de respuesta del 19,8%.

ANÁLISIS

Durante un período de tres meses, el personal del proyecto y el personal de Vivienda y Servicios Humanos, La Oficina del Fiscal de la Ciudad, obras públicas, aplicación de códigos, planificación, licencias de alquiler, licencias comerciales e iniciativa climática colaboraron para desarrollar análisis de cinco eficiencias energéticas, infraestructura, uso de la tierra, licencias y aplicación locales y estabilización del alquiler (Pad) y enfoques para abordar estas áreas de problemas, tal como se resume en el **Anexo C**. Estos análisis consideraron:

- La capacidad de avanzar la Política del Plan Integral del Valle de Boulder 7.08 Preservación y Desarrollo de Viviendas Fabricadas;
- Proyecto de Principios Rectores;
- Resultados de la investigación y análisis de factores tales como contexto legal, costos, esfuerzos del personal y tiempo;
- Aporte público;
- Comentarios del Consejo y solicitudes de la Sesión de Estudio de febrero; y
- Aprobación del proyecto de ley 19-1309 de la Cámara de Colorado y probables propuestas legislativas para 2020.

El Plan de acción propuesto [MHS Action Plan](#) representa la evaluación del personal de qué acciones promoverán más eficazmente los objetivos de la ciudad en los próximos dos años.

- **Acciones Continuas** – Actualmente, cada uno de estos elementos contribuye a la meta de la ciudad, es consistente con los principios y proporciona valor para la inversión de recursos. En el entorno legislativo actual, la aplicación de la legislación estatal tiene un gran potencial para promover los objetivos de la ciudad a larga data y está previsto que sea un foco de los esfuerzos del personal en los próximos meses. El nuevo rol de Comunidades Thistle como afiliado regional de ROC USA crea recursos adicionales para apoyar la propiedad de los residentes.
- **Infraestructura** – El análisis del personal de la ampliación de los servicios públicos de agua y alcantarillado a los MHC identificó varios desafíos importantes, incluida una complejidad jurídica sustancial; la dificultad de construir y operar sistemas de infraestructura pública dentro de los diseños de los MHC existentes sin una reducción en la cantidad de hogares en los MHCs, y

mayores costos de servicios públicos para los residentes. Las acciones propuestas tienen como objetivo crear condiciones que incentiven y apoyen una mayor inversión en operaciones de infraestructura por parte de los propietarios de los MHC.

- **Estabilización del alquiler pads** – Dos propietarios de MHC han expresado cierto interés en acuerdos voluntarios, y la aplicabilidad de la prohibición estatal de control de rentas a MHCs no ha sido claramente definida. El enfoque propuesto proporciona tiempo para trabajar con los propietarios de MHC y potencialmente aprobar la legislación estatal que aclara la capacidad de la ciudad para estabilizar los alquileres Pads con una ordenanza.
- **Licencias** – No se recomienda crear un nuevo programa de licencias para los cuatro MHCs en Boulder, ya que un programa de este tipo no caería bajo la intención de las políticas y prácticas existentes de la ciudad sobre licencias de alquiler o licencias comerciales y una nueva certificación y/o programa de formación necesario para realizar las inspecciones previstas. La adición de requisitos operativos a través de ordenanzas y reglamentos, asegurar que la vía para presentar una queja sea clara y que la dotación de personal sea adecuada para apoyar el cumplimiento e investigar las preocupaciones parece lograr de la manera más eficiente el resultado deseado.
- **Eficiencia Energética** – El trabajo está progresando en un piloto de jardín solar en el Parque de casa móviles de Ponderosa y en los esfuerzos para asegurar una instalación de producción modular, que tiene la mayor promesa para permitir el acceso a la energía fotovoltaica por los residentes de MHC. El personal prevé el inicio de un piloto de jardín solar para la comunidad de Ponderosa durante el tercer trimestre de 2019. El personal de *Climate Initiatives* también continúa explorando opciones para que el Fondo de Compensación de Impacto Energético beneficie a los propietarios de viviendas manufacturadas.
- **Uso de la tierra** – El principal impedimento para crear un nuevo MHC es la disponibilidad y el costo de la tierra. Realizar un inventario de paquetes para identificar sitios potenciales para un nuevo MHC apoyará el objetivo de expandir los MHC y ayudará a enfocar cualquier revisión futura a la zona de MH de la ciudad.
- **Otros** – Estas ideas surgieron fuera de las cinco áreas temáticas principales y apoyarán viviendas prefabricadas como una opción en Boulder.
- **Acciones futuras** – Aunque no están incluidas en el plan para el 2019-2021, estas ideas podrían considerarse a medida que avanza el trabajo del Plan de Acción.

ARCHIVOS ADJUNTOS

Adjunto A. Proyecto de estrategia de viviendas prefabricadas

Adjunto B. Resumen de la entrada pública, fase III

Adjunto C. Análisis preliminar del personal de las inquietudes y opciones

Adjunto D. Lista de posibles ordenanzas