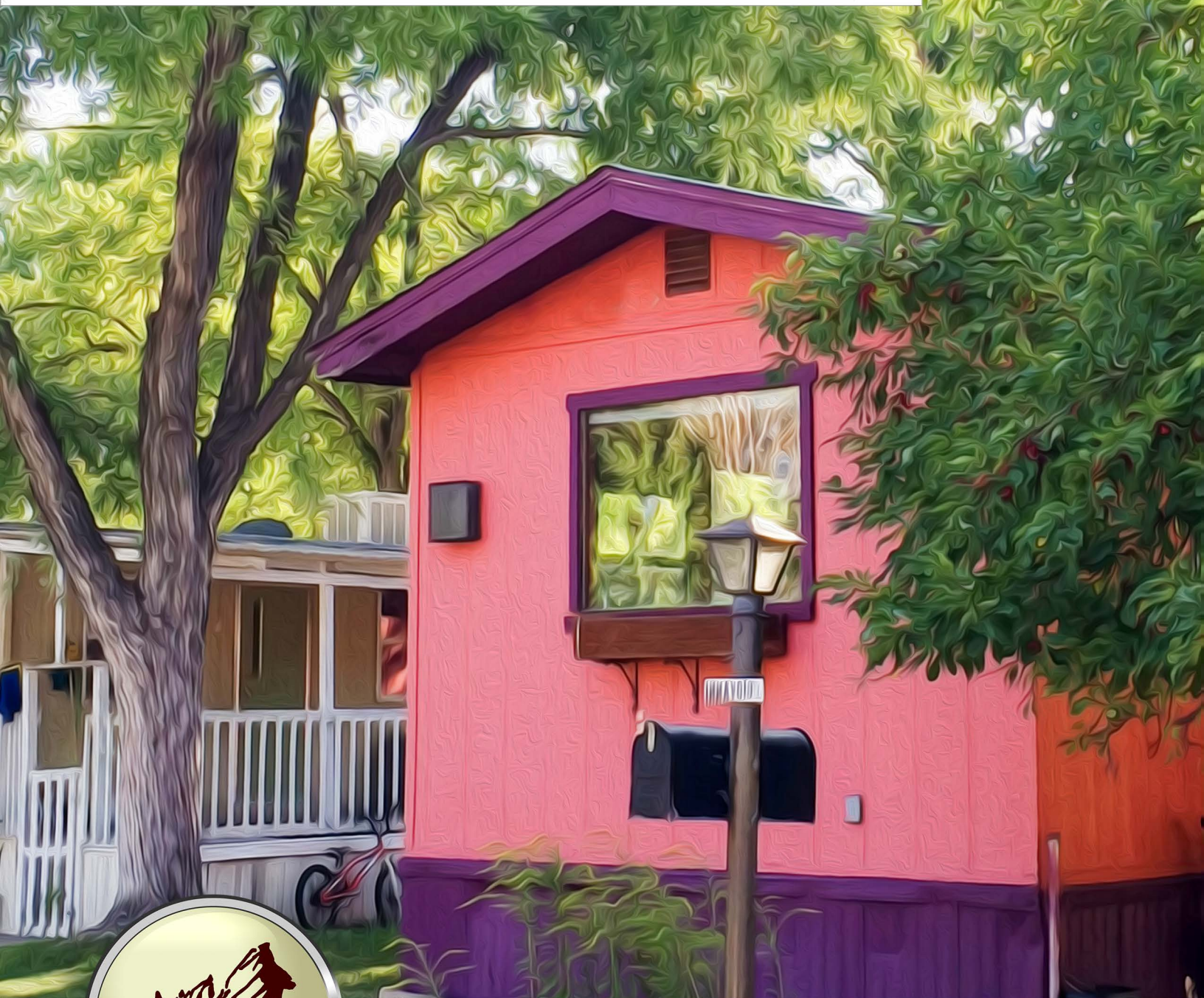


Manual de Comunidades de Casas Manufacturadas para Dueños de Casas en Boulder



**Departamento de Vivienda y Servicios Humanos
Servicio de Mediación Comunitaria
303-441-4364**

BoulderColorado.gov/Community-Relations/Mediation-Program

Publicado por el Servicio de Mediación Comunitaria de la Ciudad de Boulder, Marzo de 2018

Comuníquese con Servicio de Mediación Comunitaria:
<https://bouldercolorado.gov/community-relations/mediation-program>
303-441-4364

ÍNDICE


Introducción	2
Propósito	2
Definiciones.....	2
Ley de Vivienda Justa.....	3
Comprando una Casa Manufacturada (Móvil/Trailer)	3
Responsabilidades del Propietario/Gerente	5
Contrato de Arrendamiento.....	6
Reglas de la Comunidad.....	7
Desalojo.....	8
Venta de una Casa Manufacturada dentro de una Comunidad	10
Asociación de Dueños de Casas (HOA, por sus siglas en inglés)	11
Cierre de la Comunidad	11
Código Municipal de Boulder	12
Recursos	15

INTRODUCCIÓN

Este manual reemplaza al Manual de Casas Móviles de 1999, publicado por el Servicio de Mediación Comunitaria (*CMS, por sus siglas en inglés*) de la Ciudad de Boulder. Está destinado para ser usado por personas que son dueñas de sus casas y que rentan el terreno sobre el cual se encuentran sus casas, y que residen en las comunidades de casas manufacturadas/parques de casas móviles.

Si usted renta tanto la casa como el terreno, entonces el Manual para Propietarios e Inquilinos, disponible a través del Servicio de Mediación Comunitaria, es un buen recurso para usted. Visite la página web del Servicio de Mediación Comunitaria: <https://bouldercolorado.gov/community-relations/mediation-program> o llame al 303-441-4364.

La información que se encuentra en este manual está basada en la Ley de Colorado para Propietarios e Inquilinos de Parques de Casas Móviles que se encuentra en los Estatutos Revisados de Colorado (*C.R.S., por sus siglas en inglés*), comenzando en la Sección 38-12-201 (ver <http://www.lexisnexis.com/hottopics/colorado/>) y en las ordenanzas locales de la Ciudad de Boulder (ver: https://library.municode.com/co/boulder/codes/municipal_code?nodeId=18020).

 *Por favor note que: Aunque esta información es correcta y actualizada a la fecha de publicación, también está sujeta a cambios en cualquier momento, a través de leyes locales, estatales o federales, o decisiones de un tribunal. Este manual no está diseñado con el propósito de ser usado para reemplazar los servicios de un abogado o de otro profesional capacitado en el tema.*

PROPÓSITO

El propósito de este manual es para:

- Educar a los dueños de casas sobre sus derechos y responsabilidades bajo la Ley de Colorado para Propietarios e Inquilinos de Parques de Casas Móviles;
- Explicar los derechos y responsabilidades de los propietarios de comunidades de casas manufacturadas;
- Asegurar que quienes compran una casa manufacturada están enterados de posibles cuestiones o asuntos antes de firmar un contrato de arrendamiento; y
- Establecer una lista integral de recursos para dueños de casas que necesiten ayuda en solucionar temas relacionados a la vida en comunidades de casas manufacturadas.

DEFINICIONES

- **Dueño de Casa:** Cualquier persona o familiar de dicha persona que es dueña de una casa manufacturada que se encuentra dentro de una comunidad de casas manufacturadas en la que el dueño *renta el terreno* sobre el cual se encuentra su casa.
- **Propietario del Parque de Casas Móviles / Gerente de la Comunidad:** El propietario o la persona responsable por la operación y administración de la comunidad de casas manufacturadas, o un agente, empleado o representante autorizado a actuar en nombre del propietario.

- **Casa manufacturada/móvil que se encuentra dentro de una comunidad de casas manufacturadas:** Una unidad de construcción pre-fabricada o una combinación de unidades pre-fabricadas que está construida conforme a los estándares federales para la construcción segura de casas manufacturadas. El término “casa manufacturada” también incluirá una casa móvil.
- **Comunidad de casas manufacturadas/parque de casas móviles:** Una parcela de tierra para el uso continuo de cinco o más casas manufacturadas, en las que el terreno está rentado a los dueños de casas.
- **Lote/espacio de casa móvil:** Una parcela de tierra dentro de la comunidad de casas manufacturadas que se renta para alojar una casa manufacturada y sus edificios complementarios, y al cual se le proporciona la toma (conexión) debida de agua y alcantarillado y de otros servicios públicos, a través de la comunidad de casas manufacturadas.
- **Renta:** Cualquier dinero u otra consideración que se le paga al gerente/propietario por el derecho a usar, poseer y ocupar el lote/espacio de casa móvil con una casa manufacturada/móvil.
- **Contrato de Arrendamiento:** Un acuerdo escrito, verbal, o implícito por ley, entre el propietario de la comunidad y el dueño de casa que establece los términos y condiciones de la tenencia de la tierra, incluyendo reglas y reglamentos razonables establecidos por el propietario/gerente de la comunidad.
- **Tenencia de la tierra:** El derecho del dueño de casa a usar el lote/espacio sobre el cual colocar, mantener y ocupar la casa, mejoras al lote y estructuras complementarios para habitación humana, incluyendo el uso de servicios e instalaciones de la comunidad.

Una lista completa de definiciones se puede encontrar en C.R.S. 38-12-201.5

Ver: <http://www.lexisnexis.com/hottopics/colorado/>

LEY DE VIVIENDA JUSTA

El Gobierno Federal, el Estado de Colorado y la Ciudad de Boulder cuentan con leyes que prohíben cierto tipo de discriminación con respecto a la vivienda. La Sección 12-1-12 del Código Revisado de Boulder protege contra la discriminación para el rango más amplio de clases. La Ciudad de Boulder prohíbe que los propietarios discriminen contra inquilinos basados en su raza, credo, tez, sexo, orientación sexual, variación de género, características genéticas, estatus matrimonial, religión, origen nacional, ascendencia, embarazo, maternidad/paternidad, estado de inmigración, fuente de ingresos, custodia de un menor de edad, o discapacidad mental o física del individuo o de las amistades o asociados de dicho individuo.

Para más preguntas sobre la ley de vivienda justa, comuníquese con la Oficina de Derechos Humanos de la Ciudad de Boulder al 303-441-3141; *por favor considere que la ciudad puede proporcionarle información general pero no le puede dar asesoría legal.*

COMPRANDO UNA CASA MANUFACTURADA (MÓVIL/TRAILER)

- **Comprando una casa de un distribuidor de casas manufacturadas**

La compra de una casa manufacturada es muy diferente a la compra de una casa construida in situ (en el lugar donde se va a quedar). Por ejemplo, el financiamiento puede ser diferente. Es posible que usted solamente pueda acceder a financiamiento de hipoteca mobiliaria para ayudarlo a pagar por su casa manufacturada, y este tipo de financiamiento por lo general no tiene términos tan favorables ni las protecciones al consumidor que se asocian con una hipoteca inmobiliaria.

Es importante que el potencial comprador de una casa manufacturada compare precios, haga muchas preguntas y determine cuáles préstamos están disponibles y bajo qué términos. Por ejemplo, los préstamos de hipoteca mobiliaria suelen ser por períodos más cortos que los préstamos para hipotecas inmobiliarias y generalmente vienen con una tasa de interés más alta y posiblemente con otras cuotas y gastos.

Además, si el dueño de la casa no cumple con el pago del préstamo, entonces el prestamista pueda simplemente retomar la posesión de la casa manufacturada en forma extrajudicial; muy parecido a como un prestamista puede retomar la posesión de un auto si no se paga el préstamo de su compra.

Se recomienda que solamente compre una casa nueva de un distribuidor autorizado.

El contrato de venta debe incluir una descripción fidedigna de la casa y proporcionar una garantía de al menos un año que cubra cosas como los sistemas eléctricos, de plomería, de calefacción y aire acondicionado. Puede que la casa en sí también venga con una garantía adicional. Además, si el comprador tiene fundamento para hacer una demanda contra la casa o la manera en que está estructurada, entonces durante el primer año de ser ocupada usted puede presentar una demanda con el Departamento de Asuntos Locales de Colorado: <https://www.colorado.gov/pacific/dola/manufactured-housing-consumer-complaints> (ver la página de Recursos para más información de contacto).

Además, si usted piensa mover su casa nueva manufacturada a una comunidad de casas manufacturadas, asegúrese que ha tenido la oportunidad (antes de comprar su nueva casa y hacer los arreglos para que ésta sea remolcada a la comunidad de su preferencia) de revisar el contrato de arrendamiento y las normas y reglamentos que deberá respetar; hacer preguntas sobre qué tan seguido aumenta el monto de la renta y por cuánto y si se permiten mascotas; y, si es posible, reunirse con miembros de la asociación de dueños de casas u otros en la comunidad para que tenga una idea más exacta de cómo será su situación de vivienda.

- **Comprando una casa que ya se encuentra dentro de una comunidad de casas manufacturadas**

Si usted piensa comprar una casa que ya se encuentra dentro de una comunidad de casas manufacturadas, algunos de los mismos lineamientos ya mencionadas también se aplican. Por ejemplo, es importante que sepa todo sobre los términos de su contrato de arrendamiento y las normas y reglamentos de la comunidad para que no se vaya a

sorprender al enterarse de éstas hasta después de haberse mudado, ¡y para entonces ya es demasiado tarde para mudarse a otro lugar!

Otra cosa que necesita saber es cuánto es el monto del alquiler cada mes, qué tan seguido aumenta el costo del alquiler y por cuánto. También querrá averiguar si las normas y reglamentos de la comunidad cambian con frecuencia o si existen otros costos. Por ejemplo, ¿están incluidos en la renta el costo del consumo de agua y de los servicios de recolección de basura o se pagan aparte? Si se pagan aparte, ¿cómo se cobran estos gastos y cuánto es su costo promedio?

Es importante que intente reunirse con el gerente/propietario de la comunidad antes de comprar la casa. Le puede preguntar si la casa puede permanecer en la comunidad, si tienen planificado convertir la comunidad en algún otro uso y cuál es el código de zonificación para la propiedad. Actualmente las comunidades de casas manufacturadas en Boulder se encuentran bajo el código de zonificación llamado “parques de casas móviles” (o “*mobile home parks*” en inglés), lo que significa que la comunidad no se puede convertir a otro uso que no sean casas móviles (o manufacturadas) sin que antes el Consejo Municipal apruebe una solicitud para este cambio, lo cual requiere de avisos y audiencias públicas.

Hacer preguntas, como hablarle a la persona que está vendiendo la casa y a otras personas que viven en la comunidad, le ayudará en su toma de decisiones; después de mudarse a una comunidad de casas manufacturadas será casi imposible mudar la casa a otro lugar, aunque sí la podría vender, siempre y cuando permanezca en el sitio en el que está.

RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO/GERENTE

Las responsabilidades del propietario/gerente de la comunidad y sus empleados incluyen cumplir con las leyes estatales y las ordenanzas locales, así como darle el mantenimiento apropiado a la comunidad. Vea **C.R.S. 38-12-212.3**

- **Cuentas de Servicios Públicos Comunitarias**

La Ley de Servicios Públicos de Colorado es la que rige los medidores. Vea la Sección **C.R.S. 40-1-103.5**. En el caso de parques de casas manufacturadas, el dueño del parque estar designado por la compañía de servicios públicos como el operador de los medidores maestros (“*MMO*” por sus siglas en inglés) y los dueños de las casas son los usuarios finales. En resumen, la compañía de servicios públicos le cobra al dueño del parque por el consumo total, y luego el dueño del parque le pasa el costo de dichos servicios públicos a los dueños de las casas. Usted puede verificar si el dueño del parque es el MMO a través de la Comisión de Colorado para Servicios Públicos.

La Ley de Servicios Públicos prohíbe que un parque que está designado como un MMO les cobre a los dueños de casas una cantidad mayor a la cantidad especificada en el cobro enviado al MMO por la compañía de servicios públicos, incluyendo costos de construcción, mantenimiento, financiamiento, administración, medidores, o cobro por el sistema de distribución de servicios públicos que sea propiedad del MMO.

Si el parque les cobra a los dueños los servicios públicos por separado y ha sido designado como un MMO por la compañía de servicios públicos, el parque debe asegurarse que la suma de dichos cobros no sobrepase la suma que la compañía de servicios públicos le cobra al MMO, así como de hacerle llegar a los usuarios finales cualquier reembolso, descuento, reducción de tasa, o ajustes similares que reciba de la compañía de servicios públicos.

- **Mantenimiento y reparaciones**

El dueño/propietario es responsable de y debe pagar por el costo del mantenimiento y reparación de:

- Cualquier servicio de alcantarillado, línea de acceso para tomas de agua y conexiones relacionadas que son de su propiedad y que éste proporciona al sitio donde está colocada la casa manufacturada; y
- Cualquier edificio o estructura accesoria, incluyendo pero no limitado a, casetas y cocheras que son propiedad del dueño y que éste proporciona para uso por los inquilinos; y
- El local (el parque de casas móviles y sus instalaciones) incluyendo muebles y servicios públicos, cuando corresponda, y los terrenos y áreas que se proporcionan para uso de los dueños de casas.

Si el dueño/propietario falla en mantener o reparar lo anteriormente mencionado, será responsable del daño y deberá pagar por cualquier daño y reparación que se haya dado por no cumplir con su responsabilidad.

El dueño/propietario deberá asegurarse que todas las tomas de agua y líneas de conexión que le pertenecen y son proporcionadas al espacio designado para las casas manufacturadas funcionan, reciben mantenimiento y cumplen con las leyes pertinentes.

- **Se requiere notificación antes de cortar el acceso al agua**

El dueño/propietario debe notificar a los inquilinos al menos dos días antes de que el servicio de agua sea interrumpido para el mantenimiento planificado. El dueño/propietario deberá hacer lo posible por notificar con suficiente tiempo si el servicio de agua será interrumpido por cualquier otro motivo.

No se puede exigir que los dueños de casa asuman las responsabilidades descritas anteriormente.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Un acuerdo de arrendamiento es un contrato. La ley de Colorado requiere que la tenencia de la tierra sea por escrito y que se le entregue al dueño de casa antes de rentar o de mudarse al espacio o lote para su casa manufacturada. El dueño de casa deberá poder llevarse el acuerdo de alquiler para leerlo por su cuenta y sin prisa, de modo que pueda asimilar completamente todos los términos y condiciones del contrato que están firmando. Si es posible, puede ser útil que otro

familiar y/o un abogado revise el contrato de arrendamiento con usted para que sepa exactamente qué está firmando.

La ley de Colorado exige que ciertas disposiciones sean incluidas en el contrato de arrendamiento. Por ejemplo, el contrato de arrendamiento debe incluir los términos, condiciones, normas y reglamentos que se aplicarán durante el periodo del alquiler, así como la cantidad de renta que se cobrará. El contrato de arrendamiento también debe incluir la fecha en que se debe pagar la renta y la fecha para la cuál si no se ha pagado, su renta se considerará en mora.

Otra información que se debe incluir en el contrato de arrendamiento es el nombre y la dirección postal a donde se puede apelar una decisión del gerente, así como todos los otros cargos, por encima de la renta, que deberá pagar el dueño de la casa.

Si usted no entiende alguno de los términos o condiciones, pídale al gerente o al propietario que se lo clarifique y no firme nada que no entienda. Cuando esté satisfecho(a) con los términos del contrato de arrendamiento, tanto usted y el gerente/propietario deben firmar el contrato. La ley de Colorado requiere que el propietario le dé una copia completa del contrato de arrendamiento firmado y esto incluye las normas y reglamentos vigentes para la comunidad en ese momento.

Por favor note: Aunque la ley de Colorado solamente exige que el contrato de arrendamiento sea de tenencia de la tierra en un plazo de mes a mes, el dueño de casa puede pedir un contrato de tenencia a plazo fijo que exceda de un año.

Para más detalles sobre el contenido de un contrato de arrendamiento, vea **C.R.S. 38-12-213**.

REGLAS DE LA COMUNIDAD

La ley de Colorado establece que las normas y reglamentos en una comunidad de casas manufacturadas sólo podrán hacerse cumplir si:

1. Promueven la conveniencia, seguridad o bienestar de los dueños de casas, o
2. Protegen y conservan las instalaciones de cualquier abuso, o
3. Facilitan acceso a servicios y uso de instalaciones de manera imparcial, o
4. Son razonables en cuanto a su propósito indicado, y
5. No son discriminatorias ni vengativas, y
6. Son lo suficientemente claras para que un dueño de casa sepa lo que debe hacer para cumplir con dicha norma o reglamento, y
7. Están escritas y son divulgadas antes de que el dueño de casa firme un contrato de arrendamiento.

C.R.S. 38-12-214

Sin embargo, los dueños de casa deben tener en cuenta que el propietario puede hacer cambios a las normas y reglamentos existentes, o adoptar nuevas normas y reglamentos con simplemente notificar a los dueños de casa de estos cambios con 60 días de anticipación. La nueva norma o reglamento entra en efecto sesenta días después de que se apruebe, aún cuando el dueño de casa no está de acuerdo con este cambio. **C.R.S. 38-12-203(1)(c)**.

Se recomienda que los dueños de casas y las Asociaciones de Dueños de Casas se comuniquen con el propietario/gerente durante el período de 60 días para:

1. Sugerir cambios,
2. Firmar una petición por escrito protestando el cambio,
3. Disputar qué tan razonable es la regla, o
4. Solicitar participación en el proceso de creación y aprobación de reglas.

DESALOJO

Este es un resumen general de lo que es el desalojo:

- **Razones para desalojo (C.R.S. 38-12-203)**
 1. *No cumplir con ordenanzas locales y leyes y reglamentos estatales relacionadas a casas móviles y a los lotes para casas móviles.* [subsección (1)(a)];
 2. *La conducta del dueño de casa, dentro del parque de casas móviles que constituya una molestia a otros dueños de casa o interfiera con la administración del parque* [subsección (1)(b)];
 3. *Incumplimiento con las normas y reglamentos que se encuentran por escrito del parque de casas móviles (ya sea como parte del acuerdo original o implementadas posteriormente ya sea con el consentimiento del dueño de casa o con un plazo de notificación por escrito de 60 días). Al dueño de casa se le ha dado 30 días para cumplir con la norma o reglamento antes de que se tome ninguna acción de terminar la tenencia de la tierra con causales de incumplimiento con normas relacionadas a la casa móvil o el lote. Sin embargo, si se le da una segunda notificación de incumplimiento por el mismo motivo dentro de los siguientes 12 meses, entonces no hay ningún derecho de remediar la segunda violación* [subsección 1(c)];
 4. *El parque de casas móviles es declarado inhabitable o se cambia su uso – si el motivo es declaración de inhabitabilidad entonces el propietario del parque debe notificar a los dueños de casa dentro de los próximos 17 días. Si la comunidad va a cerrar o se cambia su uso, entonces a los dueños de casa se les debe dar un plazo de seis meses antes de un desalojo* [subsección 1(d)];
 5. *Hacer declaraciones falsas o engañosas en una solicitud de tenencia de la tierra* [subsección 1(e)];
 6. *Conducta de un dueño de casa o un invitado que:*
 - *Ocurre en las instalaciones del parque de casas móviles y pone en peligro desmesurado la vida del propietario, cualquier dueño de casa, cualquier persona viviendo en el parque, o al invitado, agente o asociado de un dueño de casa;*
 - *Ocurre en las instalaciones del parque de casas móviles y constituye daños o destrucción de la propiedad del propietario, de cualquier dueño de casa, inquilino, invitado o agente y que se hizo desconsideradamente, deliberadamente o maliciosamente;*
 - *Ocurre en las instalaciones del parque de casas móviles y constituye un delito mayor; o*

- Es la causa de una acción pendiente de declarar la casa móvil o cualquiera de sus contenidos una molestia pública de clase I bajo **C.R.S. 16-13-303** [subsección 1(f)];
7. *No haber pagado la renta* – la renta debe ser pagada por completo en un plazo de cinco días después de que se entregue la notificación o de la fecha de publicación por falta del pago (sección **C.R.S 38-12-204**).

- **Proceso requerido antes de un desalojo:**

- **Aviso para abandonar (C.R.S. 38-12-202)**

El propietario debe notificar por escrito si quiere desalojar a un dueño de casa. La notificación debe incluir una descripción de la propiedad y es legalmente válida si contiene la siguiente información:

- El nombre del propietario del parque de casas móviles;
- La dirección postal de la propiedad;
- El número de lote o lugar donde se encuentra la casa móvil; y
- El condado donde se encuentra la casa móvil.

Se considera que se ha notificado lo suficiente si la notificación se coloca en la entrada principal de la casa móvil.

- **Períodos de Remediación:**

Si el dueño de casa está siendo desalojado a causa de su conducta (ver No. 6, listado anteriormente), entonces no hay período de remediación y al dueño de casa se le dará al menos 10 días para mudarse.

Si el dueño de casa está siendo desalojado a causa de los motivos listados anteriormente bajo los números 1, 2, 3 o 5, entonces tendrán 60 días para mudarse fuera de la comunidad.

Si el dueño de casa está siendo desalojado a causa de incumplimiento de pago del alquiler, entonces se le dará un plazo de cinco días para que pague el alquiler o se mude fuera de la comunidad.

La notificación debe incluir lo siguiente:

- Las causas para dar por terminado el contrato;
- Si el dueño de casa tiene el derecho a remediar la violación; y
- Una declaración que el dueño de casa tiene derecho a un proceso de mediación (no permitido por incumplimiento de renta o cuando compromete la salud y seguridad de los otros dueños de casa). Vea **B.R.C. 10-12-30** para más información sobre mediación.

Después del último día del período de notificación, el propietario puede dar comienzo a un proceso legal para dar por terminada la tenencia de la tierra. Para poder ganar, el propietario debe mostrar:

- Que ha cumplido con todos los requisitos de la notificación;

- Que al dueño de casa se le dieron la(s) razón(es) que llevaron al desalojo; y
- Que las razones son verídicas y válidas bajo la Ley de Alquiler de Casas Móviles.

Un dueño de casa puede presentarse en un tribunal para defenderse contra el desalojo. Si el tribunal falla a favor del propietario, entonces el dueño de casa tiene 48 horas para mudar su casa y desalojar las instalaciones. Sin embargo, si el dueño de casa está siendo desalojado por cualquier otro motivo que el No. 7 (listado anteriormente), el dueño de casa puede extender la fecha de mudanza por un plazo de 30 días siempre y cuando hagan un pre-pago del monto completo que se le debe al propietario, así como la porción del alquiler por cada día después del fallo del tribunal.

Terminación prohibida (C.R.S. 38-12-205)

Un propietario no puede terminar con un contrato de tenencia de la tierra simplemente para dar lugar a que otra casa ocupe ese espacio.

Proceso legal (C.R.S. 38-12-207)

Para recolectar cualquier cobro por servicios públicos y otros cargos secundarios, aparte de los que se establecen en el acuerdo de alquiler, se usará un proceso legal, no un desalojo.

VENTA DE UNA CASA MANUFACTURADA DENTRO DE UNA COMUNIDAD

La ley estatal, las ordenanzas locales, y tal vez hasta las reglas de su comunidad establecerán el proceso para vender su casa cuando ésta se queda dentro de la comunidad de modo que usted debe estar enterado de éstas.

Por lo general cuando un dueño de casa decide reubicarse, quiere vender su casa para que ésta se quede en la comunidad, ya que puede ser caro mover una casa manufacturada y muchas veces no hay sitios disponibles en otros parques.

Lo primero que debe hacer es revisar las normas y reglamentos de su comunidad. ¿Hay reglas específicas que regulan la venta de una casa o requisitos que usted tendría que cumplir para poder hacer que ese proceso sea sencillo y sin complicaciones?

El estado da el derecho a los dueños de casa que coloquen un cartel que diga “se vende” dentro o fuera de sus casas, aunque el propietario puede regular el tamaño, lugar donde se coloca y la apariencia del cartel. (Ver **C.R.S. 38-21-211**).

Las cuotas por ingreso están prohibidas (C.R.S. 38-12-209)

Ni el propietario del parque ni el dueño de una casa en un parque de casas móviles pueden pagar ni recibir una cuota por ingreso como condición para alquilar una casa móvil o un lote. Estas “cuotas por ingreso” no incluye el alquiler, depósitos de seguridad, cuotas que cobra la ciudad, el condado o el estado, depósito para servicios públicos, o cargos por servicios que en realidad fueron prestados por el propietario y a los que el dueño de casa ya ha acordado por escrito.

Las cuotas por venta están prohibidas (C.R.S. 38-12-211)

El Estado de Colorado prohíbe que el propietario de la comunidad requiera que un dueño de casa pague cualquier tipo de cuota por la venta o transferencia de la casa, ya sea a un dueño de casa

que quiera vender su casa o a alguien que desee comprar una casa en la comunidad, como condición para que alguien pueda vender o comprar una casa.

En la Ciudad de Boulder, los propietarios son dueños del terreno y los dueños de casa alquilan un espacio o un lote en dónde colocar su casa y cualquier vivienda accesoria, si es existe. En 2015, gracias a los esfuerzos extraordinarios de varios dueños de casas manufacturadas en Boulder, y con el apoyo del Consejo Municipal de Boulder y su alcaldesa, la ciudad de Boulder hizo enmiendas a varias ordenanzas municipales que se aplican a la venta de casas manufacturadas y rigen la venta de casas dentro de comunidades de casas manufacturadas/casas móviles; ver a continuación Código Municipal de la ciudad de Boulder (p. 12).

ASOCIACIONES DE DUEÑOS DE CASAS (HOAs, por sus siglas en inglés)

Las Asociaciones de Dueños de Casas (en inglés, *Homeowners' Associations* o *HOAs*) en comunidades de casas manufacturadas no son iguales a las de asociaciones de condominios. Las HOAs en comunidades de casas manufacturadas permiten que los dueños de casa puedan reunirse, formar una asociación con bajas cuotas de membresía, elegir a una mesa directiva y establecer una red efectiva de comunicación, recursos, abogacía y una red social, de modo que los vecinos se apoyen entre sí. En cambio, en las asociaciones de condominios, dado que la propiedad se comparte, se tiene mucho más control sobre cómo los dueños de casa pueden modificar sus unidades, se cobra cuotas de membresía mucho más altas y están gobernadas bajo varios estatutos del Estado de Colorado.

Las Asociaciones de Dueños de Casas (HOAs) son legales

No es ilegal formar una Asociación de Dueños de Casas (*HOAs, por sus siglas en inglés*) en su comunidad, sin importar lo que puedan opinar el propietario o gerente de la comunidad. Es más, la ley dice específicamente que “*los dueños de casas deberán tener el derecho a reunirse y establecer asociaciones de dueños de casas.*” **C.R.S. 38-12-206.**

Reuniones

Las Asociaciones de Dueños de Casas (HOAs) pueden reunirse en las áreas comunes de la comunidad, el salón comunitario, o salón recreativo, si es que éstos existen, y el propietario/gerente de la comunidad no puede prohibir dicha reunión siempre y cuando el espacio para la reunión haya sido reservado según las reglas comunitarias y las reuniones se llevan a cabo durante un horario razonable y cuando las instalaciones no estén siendo usadas para otro motivo. No está permitido que las reuniones se lleven a cabo en las calles o vías públicas de la comunidad de casas manufacturadas.

Ver la página de “Recursos” al final de este manual para información sobre cómo conectarse con las Asociaciones de Dueños de Casas (HOAs) de Boulder.

CIERRE DE LA COMUNIDAD

Existen reglas específicas que el propietario de la comunidad debe seguir antes de que pueda cerrar una comunidad de casas manufacturadas o cambiar su uso. Estas reglas se pueden encontrar en **C.R.S. 38-12-203 (II)** y requieren que el propietario de la comunidad notifique a los

dueños de casa, con un plazo de al menos seis (6) meses de anticipación a la fecha del cambio o cierre. Esta notificación debe ser enviada por correo postal a cada uno de los dueños de casa.

➔ *Seis meses no es mucho tiempo para que los dueños de casa planifiquen mudar o vender su casa. Muchas casas no podrían sobrevivir una mudanza a otro lugar, y muchas casas prácticamente pierden todo su valor cuando el terreno sobre el que se encuentra se vende para otro tipo de uso.*

Los dueños de casa deben estar muy conscientes de esta limitación de seis meses sobre su tenencia de la tierra antes de mudarse a una comunidad de casas manufacturadas, y deben preguntar al propietario o gerente antes de firmar el contrato de arrendamiento si pueden asegurarles por escrito de que la comunidad no cerrará durante el tiempo que estos tienen previsto vivir en dicha comunidad.

CÓDIGO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE BOULDER

Capítulo 10-12. Casas Móviles

B.R.C. 10-12-4 – Cumplimiento

- (a) El Administrador Municipal puede ingresar al parque de casas móviles para inspeccionarlo e investigar condiciones relacionadas al cumplimiento de esta ordenanza.
- (b) Si el Administrador Municipal encuentra violaciones entonces el dueño de la casa móvil o el propietario del parque de casas móviles recibirá una notificación y el período de tiempo que tiene para corregir dichas violaciones. El dueño de casa o el propietario del parque tienen un plazo de 30 días para apelar la decisión del Administrador Municipal. La apelación debe dirigirse a la Mesa Directiva de Ajustes de Zonificación/Mesa Directiva de Apelaciones de Inmuebles.
- (c) El Administrador Municipal volverá a inspeccionar la propiedad para asegurar el cumplimiento con la ordenanza
- (d) Para violaciones bajo 10-12-25 y 10-12-26, mencionadas anteriormente,
 - El Administrador Municipal emitirá una notificación y proporcionará la oportunidad para una audiencia. Si existe una violación, el Administrador Municipal impondrá una sanción civil de hasta \$2,000 por violación; o emitirá una orden exigiendo que se cumpla con la ordenanza.
 - El Fiscal Municipal puede levantar una demanda para hacer cumplir cualquier orden del Administrador Municipal; si la ciudad gana esta demanda entonces la otra parte es responsable de pagar los honorarios y costos judiciales.
 - Cualquier individuo lastimado por una violación a estas disposiciones puede establecer una demanda por daños, reparación del agravio, y otro tipo de indemnización según sea apropiado en un Tribunal de Distrito y puede recibir reembolso de honorarios y costos judiciales, si es que gana el caso.

B.R.C. 10-12-5 – Las casas móviles residenciales deben estar localizadas en un parque o comunidad de casas móviles. Hay excepciones a esta regla, como usar una casa móvil de manera temporal durante la construcción o la remodelación de una casa o apartamento fijo sobre el lote.

B.R.C. 10-12-7 – Estructuras de vivienda accesoria

Siempre y cuando estén cumpliendo con del Código Revisado de Boulder, las cocheras abiertas, porches, toldos y estructuras de almacenaje que no pasen de los 150 pies, están permitidos como estructuras accesorias a una casa móvil.

Las estructuras deben estar en cumplimiento con el código de edificaciones de la ciudad, no obstruir ningún orificio requerido para luz y ventilación, y deben colocarse al menos a 10 pies de distancia de cualquier casa móvil de sus vecinos. Si su casa ya tenía cualquiera de estas estructuras accesorias y éstas no cumplen con las regulaciones municipales actuales, por lo general se pueden quedar donde están hasta que la casa sea trasladada o reemplazada.

B.R.C. del 10-12-8 al 10-12-10 – Obstructores, anclaje, fondeos, pilares y cimientos

La ciudad tiene requisitos para sujetar las casas móviles y protegerlas del viento y otras fuerzas externas. El Servicio de Planificación y Desarrollo de la Ciudad de Boulder le puede ayudar con estos reglamentos. Los puede contactar al 303-441-1880.

B.R.C. 10-12-20 – Áreas de almacenaje

La ciudad requiere que los parques de casas móviles proporcionen un área para el almacenaje de barcos, remolques de barcos, remolques de caravanas, remolques de caballos y caravanas desmontables dentro del parque de casas móviles. Estas áreas de almacenaje deben medir al menos cien pies cuadrados por lote de casa móvil.

B.R.C. 10-12-25 – Limita la habilidad del propietario de vender las casas dentro de la comunidad

- (a) Nadie puede impedir la venta de una casa en la comunidad ni exigirle que sea trasladada fuera de la comunidad después de haber sido vendida, pero el comprador de la casa debe firmar y estar vinculado al contrato de arrendamiento con el propietario del parque.
- (b) Si la casa que se está vendiendo fue construida de modo que no cumple con el código de HUD entonces deberá ser inspeccionada por un inspector acreditado en un plazo que no exceda a seis meses antes de su venta. El vendedor de la casa deberá proporcionar al comprador una copia del reporte de inspección antes de que la venta sea finalizada.
- (c) El comprador de la casa puede convertirse en un residente del parque de casas móviles siempre y cuando cumpla con los requisitos de entrada al parque y siempre y cuando dichos requisitos se apliquen a todos los compradores de manera justa y equitativa. Si el propietario del parque niega la aprobación, la razón debe proporcionarse por escrito y deberá incluir el motivo por el que se están negando la aprobación. Si dicha notificación no se entrega en un plazo de 10 días, entonces se asume que ha sido aprobado.

B.R.C. 10-12-26 – Limita la habilidad del propietario de exigir modernizaciones a las casas ya existentes.

Nadie le puede exigir que haga modernizaciones a su casa, siempre y cuando usted le dé el mantenimiento apropiado y que la condición del exterior de su casa cumpla con las normas y regulaciones del parque, y dichas normas y regulaciones sean consistentes con leyes estatales o federales.

B.R.C. 10-12-27 – Árboles

Los árboles en un parque de casas móviles son la responsabilidad del propietario del parque. Los propietarios no pueden exigir a los dueños de casa que paguen por el costo del mantenimiento de los árboles del parque de casas móviles.

B.R.C. 10-12-28 – Derecho a la privacidad

Esta ordenanza prohíbe que los propietarios del parque entren a una casa sin el consentimiento previo y por escrito del dueño de esa casa. Existen excepciones por emergencia o abandono. Esta ordenanza también limita la habilidad de los propietarios del parque a entrar al lote que se le alquila a los dueños de casa.

B.R.C. 10-12-29 – Se prohíben las represalias

Esta ordenanza prohíbe que los propietarios del parque tomen represalias contra los dueños de casa o los residentes que estén considerando quejarse (o ya se hayan quejado) sobre la comunidad o el propietario del parque, que intentan organizarse en una asociación de dueños de casas (HOA), o quienes han hecho valer cualquiera de sus derechos como dueños de casa o residentes.

B.R.C. 10-12-30 – Mediación de Disputas

Antes de que se pueda desalojar a un residente o antes de comenzar cualquier acción legal o demanda para hacer cumplir los derechos del residente o del propietario del parque, ambas partes deberán participar en un proceso de mediación. El costo del proceso de mediación debe ser compartido de manera equitativa entre ambas partes.

RECURSOS

Recursos de la Ciudad de Boulder

Concejo Municipal de Boulder

<https://bouldercolorado.gov/city-council>
303-441-3002

Servicio de Mediación Comunitaria

<https://bouldercolorado.gov/community-relations/mediation-program>
303-441-4364

Servicio de Emergencia-Bomberos

<https://bouldercolorado.gov/pages/about-boulder-fire-rescue>
303-441-3350

Servicios de Inspección (cuando se vende una casa construida antes del código del '76)

<https://bouldercolorado.gov/plan-develop/building-inspections>
303-441-3280

Enlace Comunitario, Oficina del Administrador Municipal

303-441-1895

Oficina de Relaciones Comunitarias y Derechos Humanos

www.boulderhumanrights.com
303-441-3141

Cumplimiento con las Normas de Estacionamiento

<https://bouldercolorado.gov/parking-services/parking-enforcement>
303-441-1841

Baches

www.inquireboulder.com (búsqueda por palabra clave: Baches)

Mantenimiento de Calles

www.inquireboulder.com (búsqueda por palabra clave: Mantenimiento de Calles)
303-441-3200

División de Transporte

<https://bouldercolorado.gov/transportation>
303-441-3200

Zonificación

<https://bouldercolorado.gov/plan-develop/zoning-overview>
303-441-1880

Otros Recursos Comunitarios

Servicios de Mediación/Facilitación de la Ciudad de Longmont

<https://www.longmontcolorado.gov/departments/departments-a-d/community-and-neighborhood-resources/mediation-facilitation-services>
303-651-8444

Coalición de Colorado de Dueños de Casas Manufacturadas (CCMHO, por sus siglas en inglés)

Kathy Fiser
kfiser2005@gmail.com

Departamento de Asuntos Internos de Colorado – Quejas del Consumidor sobre Casas Manufacturadas

<https://www.colorado.gov/pacific/dola/manufactured-housing-consumer-complaints>
303-864-7836

Colorado Legal Services (Servicios Legales de Colorado) – Oficina del Condado de Boulder

303-449-7575
www.ColoradoLegalServices.org

Emergency Family Assistance Association (EFAA) – Ayuda a vecinos necesitados a satisfacer necesidades básicas

www.efaa.org
304-442-3042

Asociaciones de Dueños de Casas

- Boulder Meadows: Dariel Blackburn, darielblackburn@gmail.com
- Vista Village: VistaVillageCommunityAssoc@gmail.com
- Coalición de Dueños de Casas Manufacturadas de Boulder (C-MOB, por

sus siglas en inglés):

VistaVillageCommunityAssoc@gmail.com

**Programa de Reparación de Casas Móviles –
Conservación de Energía Longs Peak**
<https://www.bouldercounty.org/families/housing/rehabilitation/>
720-864-6401

**Safehouse Progressive Alliance for
Nonviolence – Violencia Doméstica**
<http://www.safehousealliance.org>

303-449-8623, línea de emergencia las 24-horas
crisis line: 303-444-2424

**COMUNIDADES DE CASAS MANUFACTURADAS
MANUAL PARA DUEÑOS DE CASAS EN BOULDER**

Ciudad de Boulder
Departamento de Vivienda y Servicios Humanos
BoulderColorado.gov/Community-Relations/Mediation-Program