

**Sesión de Estudio**  
**MEMORANDUM**

**PARA:** Miembros del Concejo Municipal

**DE:** Jane S. Brautigam, Gerente de la Ciudad  
Maureen Rait, Directora Ejecutiva de Obras Públicas, Gerente de Recuperación de Inundaciones  
Susan Richstone, Directora Adjunta de Sostenibilidad y Planificación Comunitaria  
Jeff Yegian, Gerente de la División de Viviendas  
Crystal Launder, Planificadora de Viviendas  
Chris Meschuk, Coordinador de Recuperación de Inundaciones – Servicios a la Comunidad

**FECHA:** 30 de Julio de 2015

**SUBJECT:** Sesión de Estudio – Actualización sobre el Proyecto de Planificación en West Fourmile Canyon Creek, incluyendo el trabajo realizado hasta la fecha y los próximos pasos.

**I. PROPÓSITO**

El propósito de esta sesión de estudio es proporcionar una actualización y recabar opiniones del Concejo Municipal sobre el Proyecto de Planificación West Fourmile Canyon Creek, incluyendo el trabajo realizado hasta la fecha y los próximos pasos.

El proyecto de Planificación West Fourmile Canyon Creek es un análisis patrocinado por el Programa de Subvenciones en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad – Recuperación de Desastres (CDBG-DR) del Parque de Casas Móviles Ponderosa y la parcela vacante en la comunidad de Foothills a lo largo del Fourmile Canyon Creek, en el norte de Boulder. Se solicitó esta beca de estudio de planificación para identificar oportunidades de recuperación de inundaciones en el área, con el fin de promover la capacidad de resistencia del vecindario, abordar inquietudes sobre salud y seguridad (infraestructura de servicios públicos, planos de inundaciones, espaciamiento de las unidades y cumplimiento del código) en el Parque de Casas Móviles Ponderosa, y examinar los escenarios de la anexión para futuras opciones de viviendas en esta área.

Adicionalmente, a solicitud del Concejo, se incluye en este memorándum información sobre parques de casas móviles en Boulder. En el **Anexo A** se incluye un perfil de la comunidad de Ponderosa y un resumen de las actividades de alcance realizadas hasta la fecha, y en el **Anexo B** se incluye un resumen de las políticas de casas móviles y parques de casas móviles dentro del área de servicio.

## **II. PREGUNTAS PARA EL CONCEJO**

Las siguientes preguntas se incluyen para guiar la discusión en la sesión de estudio:

1. ¿El Concejo tiene alguna pregunta o comentario sobre el trabajo realizado hasta la fecha, incluyendo la historia de las acciones de la ciudad relacionadas con parques de casas móviles en Boulder?
2. ¿El Concejo tiene alguna sugerencia sobre los siguientes pasos, especialmente relacionados con las opciones a analizar?

## **III. VISIÓN GENERAL**

### **Antecedentes del Proyecto**

Desde al menos 1990, la ciudad y el condado han reconocido que el Parque de Casas Móviles Ponderosa tiene preocupaciones de salud, bienestar y seguridad que necesitan ser abordadas. El Plan de la Comunidad del Norte de Boulder de 1995 expresa que “Probablemente será necesario un financiamiento público considerable para corregir las deficiencias físicas, como las líneas de alcantarillado de poca profundidad hacia los lotes individuales y las calles sin pavimentar. Se puede obtener una subvención para cubrir algunos de estos costos de la anexión, debido a que los costos son prohibitivos para los residentes de Ponderosa y exceden el valor de muchas de las casas.”

El Parque de Casas Móviles Ponderosa es una comunidad cerrada ubicada fuera de los límites de la ciudad y es elegible para la anexión. Esta propiedad está en el Área de Planificación II del Plan Integral del Valle de Boulder (BVCP por sus siglas en Inglés), lo que significa que la ciudad y el condado han indicado que ésta propiedad es elegible para la anexión y la provisión de servicios urbanos por parte de la Ciudad de Boulder. El BVCP es un plan adoptado conjuntamente por la ciudad y el condado que guía las decisiones sobre políticas, desarrollo y preservación dentro del Valle de Boulder.

En Septiembre de 2013, se produjeron inundaciones en toda la ciudad y el condado, incluyendo Fourmile Canyon Creek, causando inundaciones de aguas superficiales en todo el Parque de Casas Móviles Ponderosa y daños significativos a las propiedades circundantes y a la mayoría del norte de Boulder. Impactos de la inundación fueron mínimas e incluye inundación superficial de los caminos, barro y techo de daños debido a la lluvia.

Después de las inundaciones de 2013, la Ciudad de Boulder en colaboración con el Condado de Boulder, solicitaron y recibieron una Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad – Recuperación de Desastres (CDBG-DR) para la construcción de resistencia y capacidad. La subvención proporciona fondos para que un consultor explore las opciones relacionadas con el Parque de Casas Móviles Ponderosa y la parcela vacante en la Comunidad de Foothills, las cuales fueron afectadas por las inundaciones del Fourmile Canyon Creek.

La ciudad emitió una solicitud para servicios de consultoría en Noviembre de 2014 y otorgó el contrato a Trestle Strategy Group (Trestle). El proyecto comenzó en Marzo de 2015. El propósito del Grupo de Trabajo para el Estudio y Diseño del Escenario de la Anexión de West Fourmile Canyon Creek es trabajar con la Ciudad de Boulder, el Condado de Boulder y los residentes y propietarios de Ponderosa, así como Boulder Housing Partners, para desarrollar y evaluar una gama de escenarios para el futuro de Ponderosa y la parcela vacante en la Comunidad de Foothills.

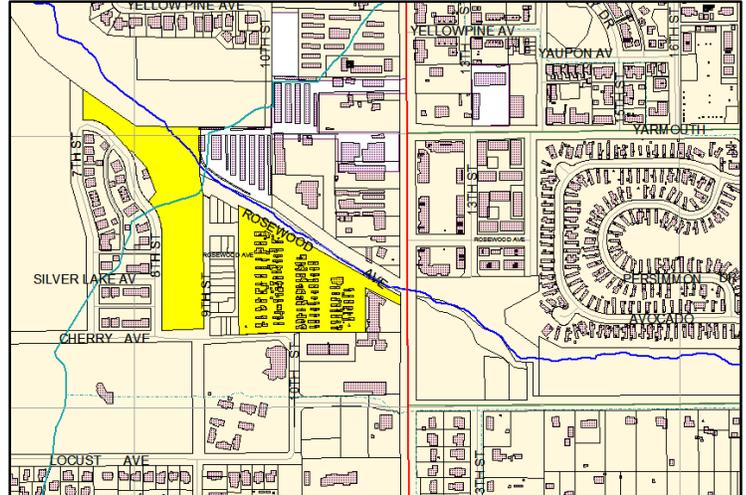


Figure 1: West Fourmile Canyon Creek Project Study Area (in yellow)

### **Cronograma de Planificación del Proyecto**

El principal impulso del cronograma para este proyecto es identificar los costos y opciones potenciales para el otoño de 2015, para potencialmente obtener fondos CDBG-DR adicionales. Este proyecto se ha dividido en dos fases. En la primera fase, la cual fue conducida entre Marzo y Julio, Trestle llevó a cabo una investigación, revisó documentos pasados y realizó extensivas actividades de alcance y participación con los residentes, propietarios y administradores de Ponderosa, así como con Boulder Housing Partners.

El cronograma general del proyecto es el siguiente:

#### **Fase 1**

1. Investigación/Recolección de Información (Marzo – Junio)
2. Actividades de Alcance y Participación (Marzo – Julio)

#### **Fase 2**

3. Estudio/Análisis Técnico (Julio – Agosto)
4. Identificar opciones (Agosto)
5. Presentar opciones y potenciales próximos pasos (17 de Septiembre, Sesión de Estudio del Concejo Municipal)

### **Objetivos de la Fase 1:**

- Comprender la historia de Ponderosa y compartirla con los residentes, propietarios, administración y con la Ciudad.
- Explicar el alcance del trabajo y cuáles son los objetivos.
- Construir confianza con los residentes, propietarios y administradores a través de comunicación abierta, transparente, consistente y precisa.
- Identificar los objetivos y visiones comunes de todos los interesados para el futuro.

- Desarrollar una plataforma de mensajería común para comunicar lo que el estudio ES y lo que NO ES, educar sobre asuntos complejos, reducir la ansiedad y construir confianza para discutir el futuro.
- Crear acuerdo y entendimiento alrededor de los resultados, duración y próximos pasos del proyecto.
- Comprender el interés de la Ciudad en preservar y mejorar la comunidad.

Estos objetivos serán utilizados para desarrollar un criterio cualitativo para ser usado en la evaluación cuando se desarrollen los posibles escenarios para Ponderosa.

### **Objetivos de la Fase 2:**

- Desarrollar y evaluar una serie de opciones viables (dentro de cada uno de los escenarios).
- Evaluar estas opciones en contra del criterio cuantitativo y cualitativo y los objetivos.
- Identificar y documentar las opciones preferidas y los próximos pasos.
- Compartir estas opciones, requisitos y oportunidades con todos los interesados (propietarios, residentes, Ciudad).

**Objetivos Posteriores al Estudio:** Estos son los objetivos que podrían ser perseguidos como resultado de este estudio:

- Desarrollar un plan de anexión para el futuro de Ponderosa y comunicarlo a los interesados para crear una visión predecible y claramente articulada para el futuro.
- Implementar un plan de trabajo con la participación de los interesados.

### **Consideraciones y Motores**

A través de la discusión y participación de las principales partes interesadas – ciudad, propietarios y residentes, se han desarrollado las siguientes consideraciones claves para evaluar los posibles escenarios. Los escenarios identificados en la Fase 2 serán evaluados de forma cuantitativa (precio, tiempo, requisitos) y cualitativa, utilizando las siguientes consideraciones:

- Minimizar la interrupción de los propietarios y residentes
- Minimizar el desalojo de los residentes
- Mejorar la capacidad de resistencia de la comunidad
- Mejorar la salud y la seguridad
- Mantener la asequibilidad
- Crear certeza para el futuro
- Alcanzar los objetivos de la anexión
- Fomentar las inversiones a largo plazo en la propiedad
- Mejorar la estabilidad y fiabilidad de los servicios públicos
- Aprovechar los Fondos de Recuperación de Desastres
- Minimizar los costos y maximizar los dólares invertidos

### **Historia del Parque de Casas Móviles Ponderosa**

El Parque de Casas Móviles Ponderosa parece haber comenzado operaciones en algún momento en los años 50. Algunos documentos señalan la apertura del parque en 1957. Una foto aérea de

1958 muestra el parque con 16 unidades. Para 1966 el parque se había expandido a 54 unidades y para 1972 a 68 unidades, que es el tamaño que el parque tiene hoy en día. El parque operó con un pozo y un sistema séptico hasta el final de los años 70, cuando problemas en el suministro de agua resultaron en el parque quedándose sin agua corriente y el surgimiento de potenciales problemas de contaminación. El parque, en colaboración con el Departamento de Salud del Condado, solicitó un permiso de servicio público para fuera de la ciudad para el servicio de agua y alcantarillado por parte de la ciudad.

La ciudad emitió el permiso de conexión de agua en 1980. En base a los dibujos, parece que la conexión de agua estaba atada en la infraestructura de la línea de agua existente. La conexión con el sistema de alcantarillado de la ciudad ocurrió en 1984 y también estaba atado a la infraestructura de la línea de alcantarillado existente en el parque.

En 1990 la ciudad comenzó a estudiar al parque debido a inquietudes sobre seguridad e infraestructura y en 1991 y 1992 Thistle Community Housing y la ciudad trabajaron para examinar la viabilidad de adquirir y operar el parque. En 1992 la ciudad, los residentes y los propietarios comenzaron a discutir la anexión del parque, la actualización de los servicios y la venta de la propiedad a la ciudad, con el propósito de una eventual transferencia a los residentes como una comunidad propiedad de los residentes. En Mayo de 1994, la ciudad formalmente se ofreció a comprar el parque, además de la parcela vacante de 2 acres ubicada al oeste, por \$944,000. Personal de la ciudad, bajo la dirección del Concejo Municipal, procedió a identificar las mejoras graduales requeridas por el parque, incluyendo la reconstrucción de los servicios públicos, pavimentación de las calles y reemplazo de las unidades inseguras, utilizando la parcela de 2 acres para resolver los problemas de espaciado con las unidades existentes. El costo total de las mejoras de la infraestructura fue estimado en un poco más de \$1,000,000 en 1996. La ciudad le propuso al comprador un paquete de compra en fases para espaciar los pagos de la ciudad en varios años y un préstamo para hacer la transición a una comunidad propiedad de sus residentes. En Abril de 1996, el propietario le informó a la ciudad que no estaba interesado en responder a la oferta de compra de la ciudad, la cual luego la ciudad retiró formalmente.

En 1997, el condado rezonificó el parque como Parque de Viviendas Prefabricadas. En el año 2000, la ciudad y el condado en el Plan Integral del Valle de Boulder, cambiaron la designación del uso de la tierra como Residencial de Densidad Mediana para Viviendas Prefabricadas.

En el año 2000, el propietario nuevamente comenzó el proceso de explorar la anexión, esta vez sin ninguna consideración de compra de la ciudad. La ciudad revisó y proporcionó numerosos comentarios y preguntas al propietario para análisis adicional. En el año 2002 la solicitud de anexión fue retirada.

En el año 2004, el entonces propietario (desde 1971) vendió el parque (sin la parcela de 2 acres adyacente) al propietario actual. La parcela adyacente fue luego vendida a otro comprador y anexada y desarrollada como el proyecto 1000 Rosewood. En el 2010, un grupo de estudiantes de la Universidad de Colorado en Boulder, Escuela de Arquitectura y Planificación preparó una encuesta y un reporte sobre el vecindario. Desde ese momento el propietario actual ha realizado pequeñas mejoras al parque. A principios de 2013, los propietarios solicitaron una revisión previa a la solicitud para actualizar las líneas de agua existentes dentro del parque. Debido a las

disposiciones del acuerdo de servicios públicos fuera de la ciudad, era necesaria la anexión antes de poder comenzar algún trabajo. En Septiembre de 2013, se produjeron inundaciones en toda la ciudad y el condado, incluyendo Fourmile Canyon Creek, causando inundaciones poco profundas en todo el parque, y causando daños significativos a las propiedades circundantes y gran parte del norte de Boulder.

#### **IV. PERFIL DE LA COMUNIDAD Y PARTICIPACIÓN DE LOS RESIDENTES**

##### **Perfil de la Comunidad**

El Parque de Casas Móviles Ponderosa consiste de 68 casas móviles y 187 residentes. Trestle, en colaboración con los residentes y los administradores recolectaron información, la cual se resume en el **Anexo A**. Las principales conclusiones sobre la comunidad incluyen:

- Casi todas las unidades (99%) están ocupadas por sus propietarios, lo cual es un aumento considerable desde 2010.
- La gran mayoría de los residentes de Ponderosa ha vivido en Boulder por más de 10 años, sin embargo, una proporción significativa ha vivido en el parque por menos de 10 años.
- La comunidad está comprendida por 64 por ciento de hombres y tiene una gran población menor de 21 años.
- La mayoría de los hogares tiene uno o dos residentes (54.4%); pero hay algunos hogares (22%) que tienen cinco o seis individuos, incluyendo niños.
- Los residentes tienen un rango amplio y único de profesiones que incluyen, trabajadores de la construcción, trabajadores de hospicio, paisajistas y administradores de la universidad.

##### **Participación de los Residentes**

El propósito del alcance y la participación de la comunidad es fomentar el consenso en torno a un plan para el futuro de Ponderosa. Durante esta primera fase de trabajo, Trestle se reunió con los residentes en grandes reuniones comunitarias llevadas a cabo en Ponderosa, así como muchas reuniones individuales con los residentes, el administrador y los propietarios. Desde la primera reunión comunitaria, ha habido un crecimiento consistente en la asistencia, participación e interés. Las cuatro reuniones comunitarias han ayudado a Trestle a obtener una comprensión fundamental sobre quién vive en Ponderosa, cuáles son sus inquietudes y cuáles son sus resultados y/o escenarios deseados.

Hasta esta fecha se han celebrado cuatro reuniones comunitarias que tuvieron lugar en la oficina del administrador de Ponderosa y en el área abierta fuera de las oficinas, ya que el número de asistentes creció:

1. 13 de Mayo (11 residentes)
2. 27 de Mayo (15 residentes)
3. 9 de Junio (24 residentes)
4. 1 de Julio (65 residentes)

### **Valores de la Comunidad**

A través de diversas conversaciones y actividades de participación la comunidad ha expresado lo que valoran de Ponderosa y las características que son importantes para su vecindario. Los resultados incluyen:

- Los residentes del Parque de Casas Móviles Ponderosa describen a los miembros de la comunidad como autosuficientes, artísticos, orientados hacia la familia y trabajadores.
- Ponderosa es un lugar tranquilo, donde los niños pueden jugar libremente y los miembros de la comunidad se cuidan unos a otros.
- Es una comunidad diversa que está bien conectada con el resto de Boulder, a través de las escuelas, trabajos, parques, vecinos y negocios.
- Ellos valoran la seguridad de la vivienda que les dan las rentas mensuales asequibles y la propiedad de las viviendas. Ellos saben que pueden mantener a sus familias, planear para el futuro y sentirse orgullosos de tener un hogar sin subsidios o asistencia financiera.

Una descripción completa de la participación y el perfil de la comunidad, se puede encontrar en el **Anexo A**.

### **Propiedad y Perspectivas de Gestión**

Como parte del proceso de acercamiento a la comunidad, Trestle ha estado trabajando para entender también la visión y los objetivos del grupo de propietarios de manera de incorporar sus preguntas, inquietudes y deseos en el estudio de planificación. Trestle se ha reunido dos veces por semana con Greg Gustin, el gerente de la propiedad. Los dueños compraron la propiedad en el año 2004 y contrataron al señor Gustin como gerente de la propiedad hace aproximadamente 2 años. El señor Gustin es respetado y apreciado tanto por los residentes como por los propietarios y está disponible en la propiedad, con las puertas abiertas para todos los residentes y vecinos de Ponderosa. Desde que asumió la administración de Ponderosa, el señor Gustin ha hecho muchas mejoras a la propiedad y ha trabajado con éxito para aumentar el nivel de confianza entre los residentes y el grupo de propietarios, ubicados principalmente fuera del estado. El grupo de propietarios está comprendido por una sociedad familiar, de los cuales 4 viven fuera del estado. Trestle se ha reunido en dos oportunidades con representantes del grupo de propietarios, incluyendo una vez con Chris Meschuk de la Ciudad de Boulder.

En general, existe una preocupación del grupo de propietarios sobre las intenciones de la ciudad para esta propiedad. Trestle ha compartido gran cantidad de información con el grupo de propietarios para proporcionar una relación de trabajo transparente y para facilitar, tanto la comprensión de las complejidades que MHP puede enfrentar, así como fomentar la discusión de soluciones y escenarios futuros que tomen en consideración las perspectivas de todos los interesados.

El grupo de propietarios ha expresado preguntas claves sobre los requisitos para la anexión, los costos y las fuentes de financiamiento disponibles. Ellos han expresado su intención de mantener las rentas bajas y minimizar el desplazamiento de los residentes. Esta propiedad representa una inversión significativa a largo plazo para la sociedad familiar y su deseo es continuar manteniendo y administrando Ponderosa MHP por muchos años más. En el año 2013,

ellos contrataron un ingeniero para que preparara los planos para una nueva línea de agua y presentaron esta solicitud a la Ciudad de Boulder. En ese momento, ellos estaban preparados para hacer una inversión significativa en la infraestructura del agua, pero luego se dieron cuenta del permiso de servicios públicos fuera de la ciudad y los requisitos de anexión. Fue unos meses después, cuando la ciudad se acercó a los propietarios para discutir su participación en el estudio de planificación de West Fourmile Creek Canyon. Los propietarios estuvieron presentes en el proceso de entrevista para seleccionar a los consultores y proporcionaron su opinión, directamente a Trestle, sobre sus inquietudes, perspectivas y preguntas.

Trestle y la ciudad han comenzado a discutir una gama de soluciones con el grupo de gerentes y propietarios, en anticipación al trabajo que se realizará en la Fase 2. Trestle y la ciudad continuarán trabajando con el señor Gustin y el grupo de propietarios durante el resto de este estudio.

## **V. OBJETIVOS Y CONSIDERACIONES DE ANEXIÓN**

Desde que la ciudad comenzó a examinar la anexión de la propiedad a principios de 1990, muchos problemas y retos permanecen sin resolver. Muchos problemas de salud, bienestar y seguridad deben ser abordados, independientemente de si la propiedad se mantiene bajo la jurisdicción de la ciudad o el condado. La fase 2 de este estudio evaluará las posibles soluciones para estos problemas e identificará las oportunidades para minimizar el impacto en los residentes. Muchos de estos problemas son comunes para los parques de casas móviles de esta vendimia y requerirían inversiones significativas, para cumplir. Mejoras que fueron identificados en informes anteriores y estudios incluyen:

- Sustitución y rediseño del servicio de agua y alcantarillado para cumplir con los estándares de la ciudad, incluyendo adecuada protección contra incendios: Las actuales líneas privadas de utilidades no cumplen con los requisitos de tamaño estándar de la ciudad, de diseño y de ondulación; el parque carece de hidrantes y el sistema continua teniendo fugas menores y réplicas. Se requiere de más bocas de incendio.
- La mitigación en inundaciones para casas móviles en el plano de inundaciones de los 100 años: La mayoría del parque está en el plano de inundaciones de los 100 años y las casas móviles deben estar correctamente elevadas y aseguradas para prevenir que se muevan o colapsen durante una inundación.
- Mejoras a otros servicios públicos (electricidad, gas, cable, etc.). Líneas de energía se encuentran cerca de los techos de algunas casas y algunas conexiones de gas no cumplen con normas de seguridad vigentes.
- Acceso, pavimentación, estacionamiento y control de aguas pluviales: Las calles actuales están sin pavimentar y al acceso no está claramente definido. Con la finalidad de cumplir con los estándares de la ciudad y los códigos de la policía y los bomberos, es necesario pavimentar las calles, designar estacionamientos y radios de giro adecuados para los camiones de bomberos, así como la recolección de las aguas pluviales y estructuras de calidad podrían ser necesario en el futuro.
- Espaciamiento de las unidades y cumplimiento con el código de las estructuras: Muchas de las unidades han realizado adiciones o trabajos de construcción no permitidos, los cuales no cumplen con los códigos de construcción o los estándares de seguridad.

Adicionalmente, muchas unidades están muy cerca de las otras y no cumplen con las normas de protección contra incendio o de retroceso.

En 1996 se estimó que se requería potencialmente \$1,000,000 para el trabajo de reparación.

Las cuestiones que han sido identificadas desde el más reciente estudio del sitio en el año 2001, y que serán examinadas en la fase 2 incluyen:

- El sistema de la utilidad sigue teniendo problemas de confiabilidad incluyendo fugas menores.
- En diciembre de 2013 los residuos de alcantarillado se escapaban y amenazaban con contaminar el hoyo de medidor de agua, que podría haber tenido impactos potenciales para el suministro de agua y Ponderosa. La fuga se corrigió rápidamente y servicio de agua volvió. El sitio fue supervisado por varios días y ninguna contaminación fue encontrada.
- Un incendio que se inició en una casa móvil destruyó una unidad en el parque el 29 de mayo de 2014. Bomberos y vecinos pudieron contener el fuego y evitar que se extendiera. No hubo otros daños por el fuego y los bomberos fueron capaces de acceder adecuadamente a las casas móviles.
- El Parque tenía dos recientes problemas eléctricos causados por cableado defectuoso y un transformador dañado. La fuente de los problemas fue arreglada por Xcel Energy y no hubo ningún daño significativo.

## **V. INVESTIGACIÓN SOBRE LOS RETOS DE LOS PARQUES DE CASAS MÓVILES**

Como parte del proyecto de planificación de Fourmile Canyon Creek, Trestle trabajó con Placematters, una organización sin fines de lucro con base en Denver para la participación cívica y de la comunidad en la planificación para llevar a cabo la investigación sobre los parques de casas móviles y sus problemas. Hay una gran cantidad de información en torno a los principales retos de los parques de casas móviles y éstos serán resumidos en un reporte que será presentado en la sesión de estudio de Septiembre. Ponderosa no está sola en sus retos de mejoras de infraestructura, costos por servicios, protección contra inundaciones y asuntos sobre la vida y seguridad. Adicionalmente, este reporte enumerará herramientas, mecanismos financieros y soluciones organizacionales que han sido utilizados en otros Parques de Casas Móviles para crear comunidades resistentes y estables, para el futuro. Recientemente, el Fondo de Asistencia de Emergencia Lyons (LEAF por sus siglas en Inglés) contrató a Andrew Rumbach y Brandon Gossard para preparar un reporte sobre Viviendas Prefabricadas y Recuperación en Inundaciones en Lyons, Colorado. [Aquí](#) se provee un enlace para el estudio.

## **VI. HISTORIA DE LOS PARQUES DE CASAS MÓVILES EN BOULDER**

La ciudad valora el papel que las casas móviles juegan en el mercado global de vivienda de Boulder, fijando la tasa de mercado de una opción de vivienda relativamente asequible. Desde

mediados de los años 80, la ciudad y el condado han implementado políticas para apoyar la preservación de los parques de casas móviles.

Este es un cronograma de las políticas y regulaciones relacionadas con casas móviles:

- 1984: Fuerza de Trabajo de Casas Móviles (En todo el Condado)
- 1985: La Ciudad crea una zonificación de distrito de casas móviles
- 1988: Fuerza de Trabajo de Casas Móviles (Sólo en la Ciudad)
- 1992: El Condado de Boulder crea una zonificación de distrito de parque de casas prefabricadas
- 1999: Estrategia Integral de Viviendas, la cual identificó la compra de parques de casas móviles como una herramienta prioritaria
- 2000: Actualización del Plan Integral del Valle de Boulder – La Ciudad y el Condado crean la designación de terreno para uso de viviendas prefabricadas y la política de “Preservación y Desarrollo de Viviendas Prefabricadas.”
- 2015: Ordenanza limitando el derecho del propietario para prohibir ventas

Actualmente existen ocho parques de casas móviles dentro de los límites de la ciudad, o en el Área de BVCP. Estos son:

- Boulder Meadows (Fundado en 1970, en la ciudad)
- Columbine (Fundado en 1960, en el Área II, elegible para anexión)
- Orchard Grove (Fundado en 1963, en la ciudad)
- Mapleton (Fundado en 1961, en la ciudad)
- Ponderosa (Fundado en 1957, en el Área II, elegible para anexión)
- San Lázaro (Fundado en 1970, en el Área II, elegible para anexión)
- Table Mesa Village (Fundado en 1970, en el Área II, no elegible para anexión)
- Vista Village (Fundado en 1968, en la ciudad)

De acuerdo con los datos del Perito Valuador de Boulder, hay 1,195 casas móviles dentro de los límites de la ciudad. La ciudad ha venido llevando la cuenta de las casas móviles desde el año 2000, cuando había 1,588 casas móviles en la ciudad. La disminución se debe al número de vacantes en varios parques y a parques que han cerrado.

Hay tres parques de casas móviles que han cerrado desde el año 2000. La ciudad compró y cerró el Parque de Casas Móviles Branding Iron (21 unidades) debido a su ubicación en el plano de inundación del Goose Creek, y el Parque de Casas Móviles Alpine/Norte de Boulder (33 unidades) fue cerrado por el propietario y luego fue reconstruido con apartamentos. El Parque Manor Park (66 unidades) fue comprado por Boulder Housing Partners y eventualmente fue reconstruido Red Oak Park, un desarrollo de viviendas de fundación fija con rentas asequibles.

La ciudad ha participado financieramente o en la programación con los parques de casas móviles de distintas formas desde mediados de los años 80. Las actividades varían desde programas de rehabilitación, con la compra de la ciudad/autoridad de viviendas y venta a organizaciones sin fines de lucro, compra por parte de la Ciudad, subvenciones de la ciudad para infraestructura y cambios en las regulaciones (zonificación) de la ciudad.

**Anexo B** incluye un resumen de la historia de la política e información sobre cada parque y cualquier rol específico de la ciudad relacionado con ese parque.

## **VII. PRÓXIMOS PASOS**

El personal de la Ciudad y los consultores están iniciando la fase de análisis técnico del proyecto. Esta fase también incluirá información adicional y aportes de los propietarios y residentes. Esta fase examinará los costos y opciones para abordar los asuntos de seguridad de vida y explorará un rango de alto nivel de opciones para financiar las mejoras necesarias, consistentes con las consideraciones identificadas para el proyecto.

Estas opciones incluyen:

- No hacer nada.
- Anexar la propiedad, mejorarla y traerla al cumplimiento con los estándares de la ciudad y mantenerla como un parque de casas móviles.
- Anexar la propiedad y reconstruir una parte con un uso de viviendas no móviles, y actualizar y traer al cumplimiento con los estándares de la ciudad al resto del parque de casas móviles.
- Anexar la propiedad y reurbanizarla con un uso doméstico que no sea móvil.

El análisis de las opciones incluirá explorar los costos, cronograma, retos, oportunidades, requerimientos de la ciudad/condado, complejidad, fuentes potenciales de financiamiento y el papel de la ciudad y el condado. Estas opciones serán presentadas en la sesión de estudio del 17 de Septiembre de 2015.

## **VIII. ANEXOS**

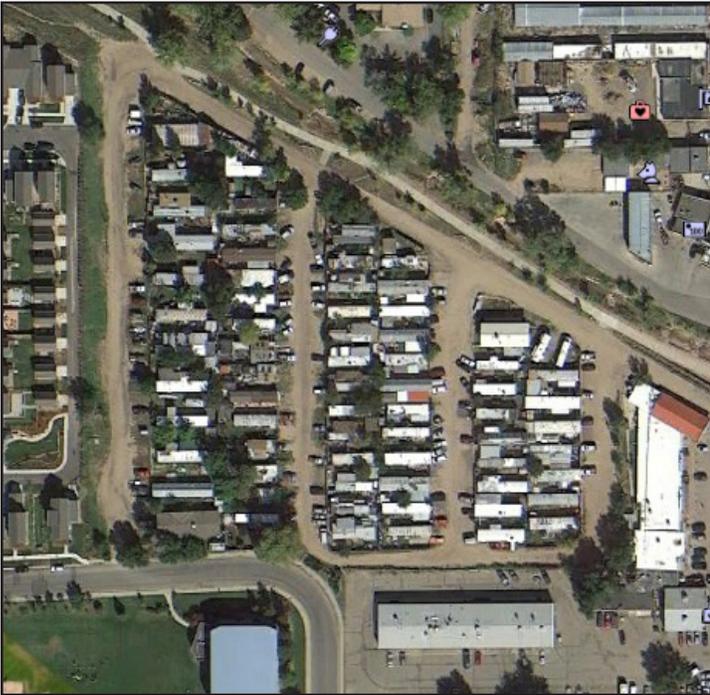
**A**– Perfil de la Comunidad y Resumen de la Participación del Parque de Casas Móviles Ponderosa

**B** – Historia y Políticas de los Parques de Casas Móviles en Boulder y resumen de los parques de casas móviles

# Anexo A

## Parque de Casas Móviles Ponderosa Perfil de la Comunidad y Resumen de la Participación

20 de Julio de 2015



# TABLA DE CONTENIDOS

<b>A. RESUMEN DE PARTICIPACIÓN</b>	<b>3</b>
<b>B. PERFIL DE LA COMUNIDAD</b>	<b>6</b>
1. RESIDENTES	
DATOS DEMOGRÁFICOS	
CUENTOS DE LA COMUNIDAD	
VALORES Y CARACTERÍSTICAS DE LA COMUNIDAD	
INQUIETUDES Y TEMORES DE LA COMUNIDAD	
PROGRESO DE LA COMPRESIÓN DE LOS RESIDENTES SOBRE EL PROYECTO	
ESPERANZAS DE LOS RESIDENTES Y RESULTADOS DESEADOS DEL ESTUDIO	
2. PERSPECTIVAS DE PROPIEDAD Y GESTIÓN	
<b>C. MAPAS</b>	<b>14</b>
MAPA DE CONTEXTO	
MAPA DEL TERRENO DE INUNDACIONES	
<b>D. FOTOS AÉREAS A TRAVÉS DEL TIEMPO</b>	<b>16</b>

# A. RESUMEN DE PARTICIPACIÓN

El propósito de la participación y el compromiso de la comunidad es fomentar la construcción de la comprensión y el consenso en torno al futuro plan para el Parque de Casas Móviles Ponderosa (Ponderosa MHP por sus siglas en Inglés). Durante esta primera fase de trabajo, Trestle se reunió con los residentes en reuniones comunitarias celebradas en Ponderosa, así como varias reuniones particulares con residentes, el gerente de la propiedad y los propietarios del Parque de Casas Móviles. Desde la primera reunión con la comunidad, ha habido un crecimiento constante en el número de residentes de Ponderosa que han asistido, así como en la participación y el interés. Las cuatro reuniones con los residentes han ayudado a Trestle a obtener una comprensión fundamental sobre quien vive en Ponderosa, su nivel de comprensión sobre el Escenario de Anexión y el Estudio de Diseño, sus grandes y pequeñas inquietudes, sus resultados deseados y su visión del futuro.

Las cuatro reuniones con la comunidad se celebraron en las siguientes fechas:

1. 13 de Mayo - 11 residentes  
Propósito: Presentar a Trestle a la comunidad, proporcionar una descripción del proyecto y conocer y aprender de los residentes
2. 27 de Mayo - 15 residentes  
Propósito: Proporcionar una actualización del proyecto a los residentes y discutir las preocupaciones de los residentes
3. 9 de Junio - 24 residentes  
Propósito: Proporcionar una actualización del proyecto y aprender lo que a los residentes les gusta y no les gusta del uso de ejercicios con video/foto
4. 1 de Julio – asistieron aproximadamente 65 personas



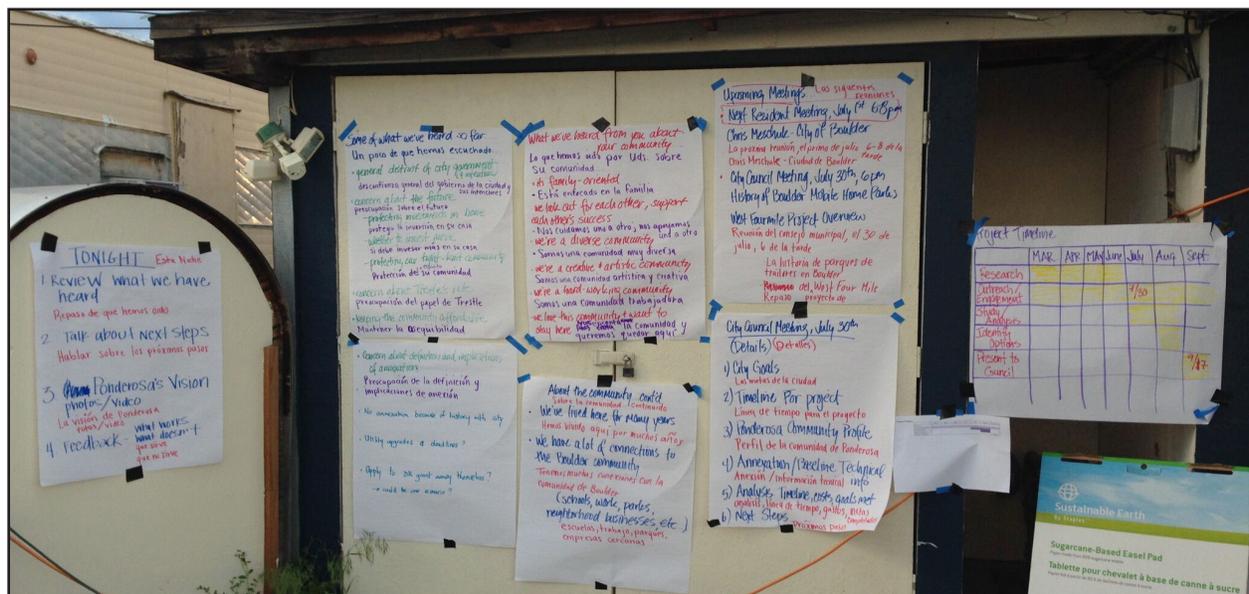
Propósito: Información de un representante de la Ciudad de Boulder sobre la importancia, oportunidad y objetivos del proyecto

Inicialmente, el gerente de Ponderosa en el lugar solicitó, en nombre de Trestle, que individuos de la comunidad seleccionados individualmente, actuaran como representantes de la comunidad y se reunieran con Trestle durante las reuniones de participación. Ocho residentes rápidamente se ofrecieron y asistieron a la primera reunión, junto con otros amigos y familiares. Estos representantes iniciales fueron un grupo diverso de individuos, consistente de una gran variedad de edades y grupos étnicos. Durante la primera reunión Trestle animó a los que asistieron a traer a otros residentes con ellos para las próximas reuniones. Ha habido un aumento de asistencia

consistente desde ese momento. Las personas que han asistido incluyen hombres, mujeres, niños, bebés, ancianos, familias, amigos de residentes (algunos de los cuales viven en otros parques de casas móviles), caucásicos, hispanos y afroamericanos. El gerente de la propiedad también ha estado presente en las cuatro reuniones y ha ayudado a facilitar la discusión en algunas ocasiones.

A lo largo de todas las reuniones, Trestle ha ido obteniendo una sólida comprensión de la comunidad, a través de diversas técnicas incluyendo discusiones de grupo e individuales, preguntas y respuestas, imágenes visuales y ejercicios de fotografías de gustos/no gustos y videos. Todas las reuniones se han realizado en Inglés y Español y la información que se ha obtenido a través de estas técnicas de participación ha sido recopilada, resumida y formateada en folletos en Inglés y Español que fueron compartidos con todos los residentes, gerentes y propietarios de Ponderosa. Estos folletos han sido extremadamente útiles para compartir información consistente y transparente sobre el proyecto con los residentes, incluyendo el cronograma y las fases, así como fechas y agendas de reuniones futuras, la historia de Ponderosa y un resumen de lo que ha aprendido Trestle de los residentes en las reuniones anteriores. Adicionalmente hemos creado una biblioteca para los residentes con los materiales de investigación de Trestle, incluyendo los documentos con los antecedentes de Ponderosa, el Plan de la Comunidad del Norte de Boulder e información sobre otros Parques de Casas Móviles.

La reunión más reciente, el 1 de Julio de 2015, fue muy esperada por los residentes ya que estaba prevista una presentación por parte de un representante de la Ciudad de Boulder. También estuvieron presentes en esta reunión, un representante del Condado de Boulder y un traductor profesional Inglés-Español, quien ayudó a transmitir eficazmente en Español la presentación relacionada con la anexión, servicios públicos, cronograma, razonamiento del proyecto y más.



Trestle también se ha involucrado con otros individuos, grupos y organizaciones para obtener un mejor entendimiento, puntos de vista y otros proyectos directamente relacionados con Ponderosa MHP, parques de casas móviles a nivel nacional o en el área de la sub comunidad del Norte de Boulder. Aquellos con los que Trestle se ha reunido incluyen:

- Resident Owned Communities USA (ROC USA)
- Thistle Communities
- Growing Up Boulder
- Boulder Housing Partners (BHP)
- Willem van Vliet, Profesor Emérito, Universidad de Colorado en Boulder
- Propietarios de Ponderosa MHP
- Gerente de la Propiedad de Ponderosa MHP
- Gerente de Proyectos de Ingeniería de la Ciudad de Boulder
- Condado de Boulder
- Felicia Griffin, Directora Ejecutiva de FRESC
- Andy Rumbach, Profesor Asistente CU Denver
- Sharon Whitehair, Residente de un Parque de Casas Móviles en la Región Metropolitana de Denver

La colaboración con estos grupos ha ayudado a Trestle a compartir el avance del proyecto y escuchar las percepciones de los interesados, especialmente los propietarios y gerentes de la propiedad, además de poder expandir el panorama de posibilidades y comenzar a discutir escenarios para el futuro de Ponderosa MHP.



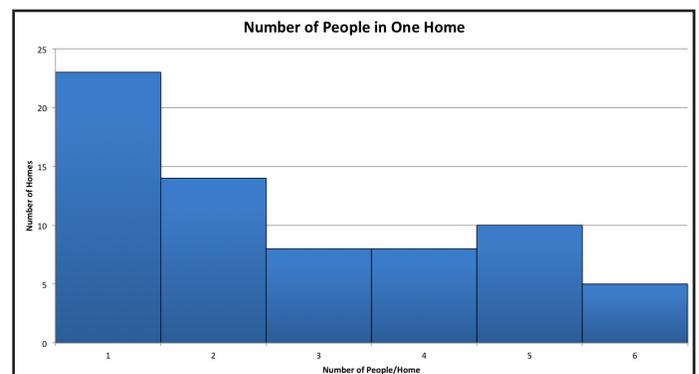
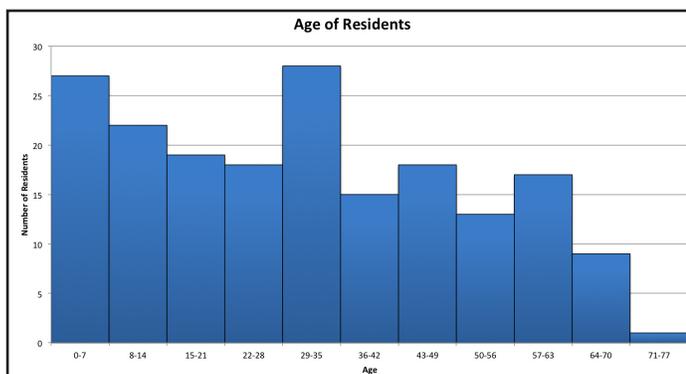
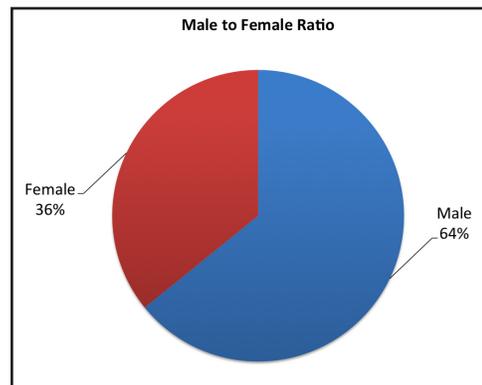
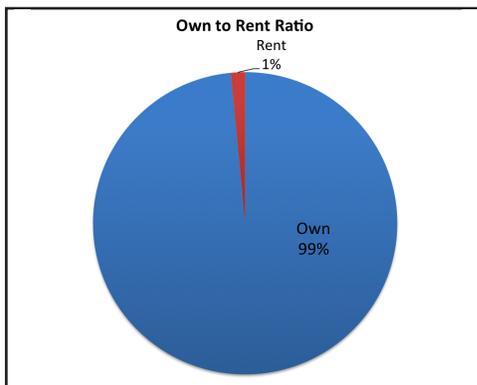
## B. PERFIL DE LA COMUNIDAD

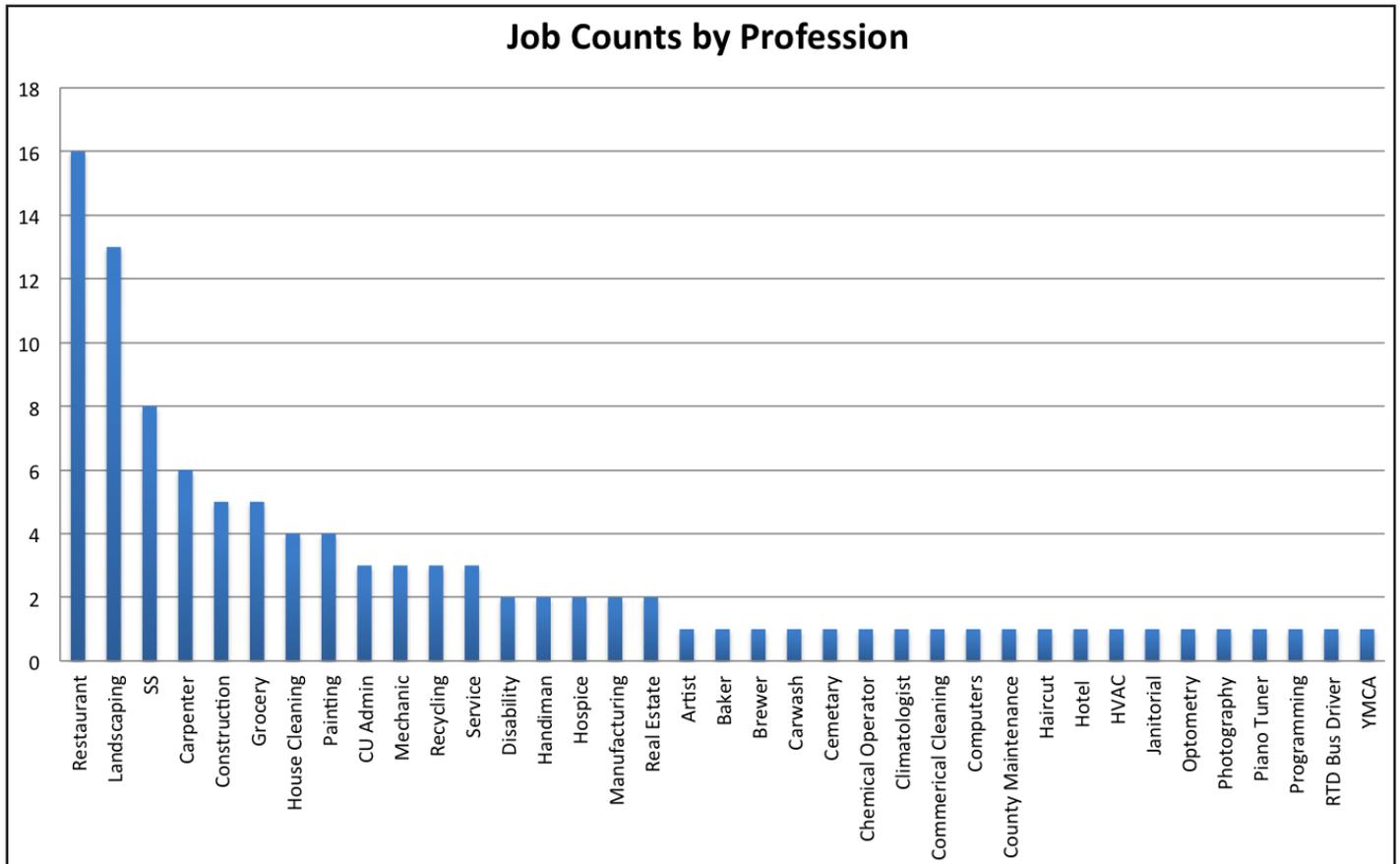
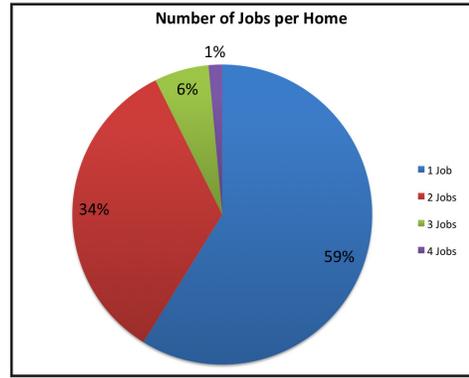
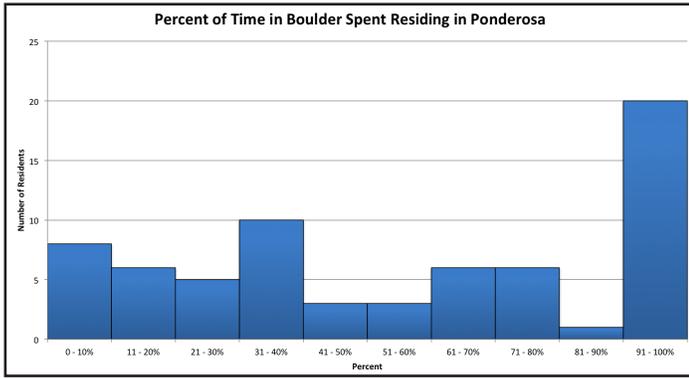
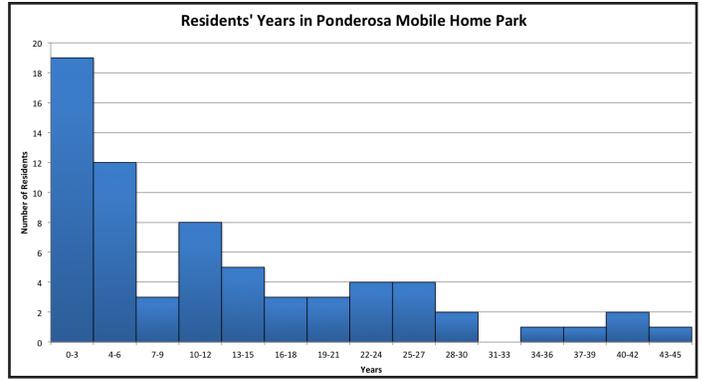
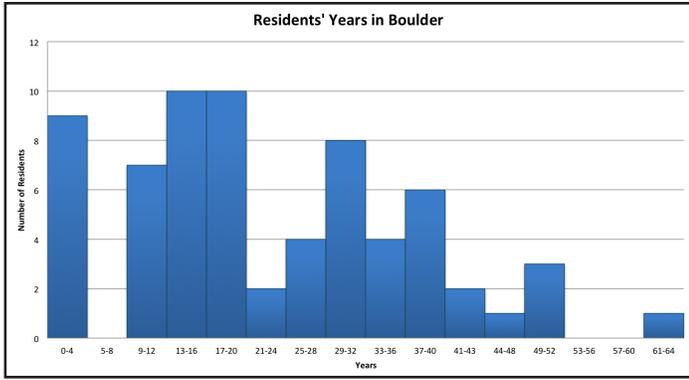
### 1. Residentes

#### Datos Demográficos<sup>1</sup>

Ponderosa MHP consiste de 68 casas móviles y 187 residentes profundamente arraigados, los cuales se sienten orgullosos de vivir en el parque de casas móviles. Casi todas las unidades (99%) están ocupadas por sus propietarios y aunque la edad de los residentes varía desde recién nacidos hasta 71, la vasta mayoría de los residentes de Ponderosa han vivido en Boulder por más de 10 años, siendo el máximo 64. El rango de los años en que los residentes han vivido en Ponderosa MHP varía entre 1 y 43 años, con una proporción significativa que sólo ha vivido en el parque por menos de 10 años; sin embargo, 20 de los 68 propietarios de las viviendas (29.4%) han vivido en el parque entre 90 y 100 por ciento del tiempo que han vivido en Boulder. La comunidad está comprendida por 64% de hombres y consiste de una gran población de jóvenes menores de 21 años. La mayoría de los hogares están ocupados por uno o dos residentes (54.4%); pero debido a la gran población joven, hay algunos hogares que cuentan con 5 o 6 individuos. Los residentes tienen una gama única y amplia de profesiones que van desde administrador de CU Boulder y empleado en un hospicio, hasta paisajista y trabajador de la construcción.

<sup>1</sup> Los datos demográficos fueron recolectados a través de una encuesta residencial distribuida en el sitio por el Gerente de la Propiedad Ponderosa MHP en Mayo y Junio de 2015.





## Cuentos de la Comunidad

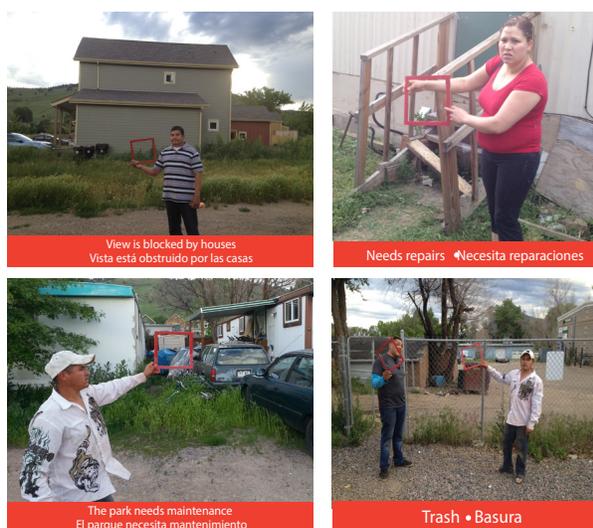
Los residentes de Ponderosa han comenzado a abrirse sobre sí mismos y sobre su querido vecindario a medida que el proyecto ha avanzado. Ellos entienden la importancia de los cuentos e historias de la comunidad como una pieza de este estudio, y están ayudando al equipo de Trestle, así como a la Ciudad de Boulder y a los propietarios, a entender las preocupaciones, temores, valores y características de la comunidad. El equipo de Trestle utilizó una gran variedad de herramientas para que los residentes compartieran sus historias cómodamente, incluyendo:

- Ejercicio del marco de foto rojo/verde: Los residentes fueron invitados a describir su vecindario con fotos. Utilizando marcos verdes, rojos y una cámara, los residentes representaron lo que les gusta y no les gusta de su vecindario y sus alrededores. La fotografía resultó ser un medio poderoso para describir las realidades, comunicar



las visiones y perspectivas personales y contar su historia a una audiencia desconocida. El equipo de Trestle presentó una muestra de las fotografías de los residentes durante una reunión comunitaria celebrada posteriormente, el 1 de Julio. Se ha animado a los residentes para que continúen este ejercicio durante lo que queda del proyecto. Algunas de las cosas que les gustan a los residentes incluyeron las vistas, las viviendas, los vecinos y el jardín de memorias. Algunas de las cosas que no les gustan incluyen el número de gatos en la comunidad, los baches y los desarrollos recientes que obstruyen la vista.

### Red frames: What we want to improve in our community Marcos rojos: Lo que queremos mejorar en nuestra comunidad



PONDEROSA MOBILE HOME PARK PARQUE DE TRAILERS  
BOULDER, CO

- Grabaciones de video: Algunos residentes aceptaron compartir sus historias en video. Un video con un resumen será presentado durante la sesión del Concejo Municipal el 30 de Julio.

- Notas tomadas durante las reuniones: El equipo de Trestle ha estado tomando notas extensas y detalladas durante todas las reuniones con la comunidad, así como de las reuniones con otras partes interesadas. Adicionalmente, el equipo de Trestle, con la ayuda de PlaceMatters, ha traducido las notas y comunicaciones

a Español, de manera que todos los residentes puedan entender y hacerle seguimiento al trabajo.

Como expertos de su comunidad, estas actividades le han permitido a los residentes de Ponderosa proporcionar información muy valiosa.

### **Valores y Características de la Comunidad**

A través de las distintas reuniones con la comunidad y actividades de participación descritas anteriormente, la comunidad ha compartido efectivamente su profundo agradecimiento hacia Ponderosa y las características del vecindario que son importantes para ellos. La comunidad de Ponderosa se describe a sí misma como autosuficiente, artística, orientada hacia la familia y trabajadora. Ponderosa es un lugar tranquilo, donde los niños pueden jugar libremente y en la cual los residentes cuidan y velan por los otros y sus familias. Ponderosa es una comunidad diversa que está bien conectada con el resto de Boulder a través de las escuelas, trabajo, parques, vecinos y negocios. Los residentes valoran las oportunidades, seguridad y viabilidad económica que las rentas asequibles les proporcionan. Ellos saben que pueden mantener a sus familias y se sienten orgullosos de no vivir en viviendas subsidiadas.



La ubicación y organización de Ponderosa ofrece a los niños la libertad de correr y jugar dentro de la comunidad, cerca del arroyo o en el Parque Foothills. De la misma manera, los residentes valoran los espacios abiertos a los que tienen acceso. Se sienten orgullosos de la huerta comunitaria y del jardín de memorias de Ponderosa. Ellos disfrutan de tener sus cuatro paredes propias, lo cual reduce el conflicto con los vecinos. Los residentes tienen la esperanza de tener la oportunidad de poder vivir en Ponderosa MHP por muchos años más.

### **Inquietudes y Temores de la Comunidad**

Durante el transcurso de las conversaciones y reuniones de Trestle con los residentes, surgieron varias inquietudes y temores comunes. Basado en la historia de la comunidad con el gobierno, hay preocupaciones sobre las intenciones y motivaciones de la ciudad sobre el propósito del estudio y el deseo de la anexión. La principal preocupación de los residentes es la de perder sus viviendas a través del proceso de anexión. Ellos temen que la Ciudad de Boulder ya ha identificado un resultado que no están compartiendo con la comunidad de Ponderosa.

Los residentes quieren proteger las inversiones que han hecho en sus hogares. Les preocupa que el proceso de anexión incremente el costo de la vivienda, a través de rentas más altas, costos por servicios o mejoras, que pondrán a la comunidad fuera

del alcance de su presupuesto. Los residentes viven con el temor del futuro incierto de Ponderosa y cómo podría afectar sus inversiones en los hogares y su capacidad de mantenerse en Boulder. La incertidumbre y el temor, en parte están siendo impulsados por la percepción de que la Ciudad de Boulder quiere eliminar los parques de casas móviles y sustituirlos con desarrollos nuevos.

### **Progreso de la Comprensión de los Residentes sobre el Proyecto**

Inicialmente muchos residentes expresaron altos niveles de desconfianza y dudas sobre el propósito y las intenciones de este estudio. Esto se basó en gran medida en los temores y preocupaciones en torno a experiencias previas con la ciudad y el condado. La percepción inicial de muchos residentes fue la del desalojo inminente, la Ciudad de Boulder no valora los parques de casas móviles y que la anexión equivale a la clausura y evicción.



Algunos residentes siguen sin estar claros sobre los deseos de la Ciudad de anexar este terreno y tienen dificultad comprendiendo los acuerdos de la ciudad y el condado y sus objetivos de planificación a largo plazo. Los residentes han conectado los deseos de anexión de la ciudad con elementos físicos más tangibles del parque. Ellos han comunicado su voluntad de hacer mejoras al parque para complacer a la Ciudad, incluyendo: reparaciones en las viviendas, recolección de basura, retiro de los vehículos adicionales y mejora de la apariencia física de Ponderosa – con el supuesto subyacente de que esto es algo que la ciudad y otros vecinos pueden estar presionando. Ellos han expresado la creencia que la evicción y la clausura son sinónimos de anexión. Trestle les ha informado en varias ocasiones a los residentes que hay varios escenarios que pueden ocurrir a través de una anexión. Los residentes han comenzado a hacer preguntadas más matizadas que se centran en los escenarios, en lugar de la evicción, con respecto a la anexión. Sin embargo, se requiere educación adicional sobre los escenarios y el proceso de anexión, la cual continuará. Los residentes han expresado su creencia de que la Ciudad de Boulder tiene un resultado predeterminado y le han solicitado a Trestle en múltiples ocasiones que comparta este resultado con ellos, aún cuando no existe tal resultado predeterminado.

A medida que Trestle ha continuado las conversaciones y el alcance a los residentes de la comunidad, hemos trabajado con ellos para desmontar algunas de sus creencias iniciales, en particular la noción de un resultado predeterminado. Estamos trabajando con ellos para identificar los distintos escenarios que pueden resultar y motivándolos a que sus voces sean escuchadas para ayudar a informar e influenciar opciones

potenciales. Muchos residentes están comenzando a comprender esto y a apreciar la oportunidad que se les está brindando.

Trestle ha reiterado la gama de escenarios de anexión muchas veces, desde no hacer nada, hasta una remodelación completa, y ha reiterado que vamos a considerar una serie de soluciones y las vamos a valorar contra criterios cuantitativos y cualitativos. Los residentes han comenzado a acoger



esta idea. Trestle ha ganado fuerza cuando ha comunicado el razonamiento detrás de la anexión de Ponderosa debido a su relación con el mejoramiento de los servicios públicos y la realidad de que no estamos en una situación de crisis y podemos planificar cuidadosamente para el futuro. Adicionalmente, la perspectiva de la Tercera Ronda de los fondos para Recuperación de Desastres es un elemento atractivo e importante de este estudio, y los residentes lo comprenden así. El permiso existente de servicios públicos de fuera de la ciudad entre la Ciudad de Boulder y la propiedad requiere que se lleve a cabo la anexión cuando los servicios públicos de la propiedad fallen. Los residentes han comenzado a comprender que la apariencia física de sus viviendas o del parque no es lo que está impulsando la anexión, pero sí la necesidad de actualizar la infraestructura y las mejoras en caso de inundación.

Hemos continuado evaluando el grado de cambio en la comprensión y las creencias de los residentes sobre el proyecto. Hay nueva evidencia que sugiere que el enfoque está cambiando hacia preguntas sobre infraestructura y cómo mejorar el sitio antes que una interrupción mayor pueda ocurrir.

### **Esperanzas de los Residentes y Resultados Deseados del Estudio**

Los residentes de la comunidad de Ponderosa han dicho en repetidas ocasiones que esperan permanecer en sus hogares con baja renta y poca o ninguna supervisión adicional. Tienen la esperanza que el estudio les dará claridad para el futuro y les permitirá invertir en sus viviendas y hacer mejoras. Los residentes de Ponderosa han manifestado su deseo de tener una situación de vida estable para ellos y sus familias, hacia el futuro.

A medida que continúa el proyecto, Trestle continuará respondiendo las siguientes preguntas y otras, a través del compromiso, la divulgación y la discusión con los residentes, los propietarios, el gerente de la propiedad y la Ciudad:

- ¿Cómo es la comunidad ya estable? ¿Fuerte? ¿Cómo luce la estabilización?
- ¿Cómo se ve un estado de transición?
- ¿Cómo se ve la resistencia?

- ¿Cuáles son las fuentes de financiamiento disponibles?
- ¿Cómo debe verse la comunidad en 5, 10, 20 años?



## 2. Perspectivas de Propiedad y Gestión

Como parte del proceso de acercamiento a la comunidad, Trestle ha estado trabajando para entender también la visión y los objetivos del grupo de propietarios de manera de incorporar sus preguntas, inquietudes y deseos en el estudio de planificación. Trestle se ha reunido dos veces por semana con Greg Gustin, el gerente de la propiedad. Los dueños compraron la propiedad en el año 2004 y contrataron al señor Gustin como gerente de la propiedad hace aproximadamente 2 años. El señor Gustin es respetado y apreciado tanto por los residentes como por los propietarios y está disponible en la propiedad, con las puertas abiertas para todos los residentes y vecinos de Ponderosa. Desde que asumió la administración de Ponderosa, el señor Gustin ha hecho muchas mejoras a la propiedad y ha trabajado con éxito para aumentar el nivel de confianza entre los residentes y el grupo de propietarios, ubicados principalmente fuera del estado. El grupo de propietarios está comprendido por una sociedad familiar, de los cuales 4 viven fuera del estado. Trestle se ha reunido en dos oportunidades con representantes del grupo de propietarios, incluyendo una vez con Chris Meschuk de la Ciudad de Boulder.

En general, existe una preocupación del grupo de propietarios sobre las intenciones de la ciudad para esta propiedad. Trestle ha compartido gran cantidad de información con el grupo de propietarios para proporcionar una relación de trabajo transparente y para facilitar, tanto la comprensión de las complejidades que MHP puede enfrentar, así como fomentar la discusión de soluciones y escenarios futuros que tomen en consideración las perspectivas de todos los interesados.

El grupo de propietarios ha expresado preguntas claves sobre los requisitos para la anexión, los costos y las fuentes de financiamiento disponibles. Ellos han expresado su intención de mantener las rentas bajas y minimizar el desplazamiento de los residentes. Esta propiedad representa una inversión significativa a largo plazo para la sociedad familiar y su deseo es continuar manteniendo y administrando Ponderosa MHP por muchos años más. En el año 2013, ellos contrataron un ingeniero para que preparara los planos para una nueva línea de agua y presentaron esta solicitud a la Ciudad de Boulder. En ese momento, ellos estaban preparados para hacer una inversión significativa en la infraestructura del agua, pero luego se dieron cuenta del permiso de servicios públicos fuera de la ciudad y los requisitos de anexión. Fue unos meses después, cuando la ciudad se acercó a los propietarios para discutir su participación en el estudio de planificación de West Fourmile Creek Canyon. Los propietarios estuvieron presentes en el proceso de entrevista para seleccionar a los consultores y proporcionaron su opinión, directamente a Trestle, sobre sus inquietudes, perspectivas y preguntas.

Trestle y la ciudad han comenzado a discutir una gama de soluciones con el grupo de gerentes y propietarios, en anticipación al trabajo que se realizará en la Fase 2. Trestle y la ciudad continuarán trabajando con el señor Gustin y el grupo de propietarios durante el resto de este estudio.

# C. MAPS

## Context Map

CONTEXT MAP



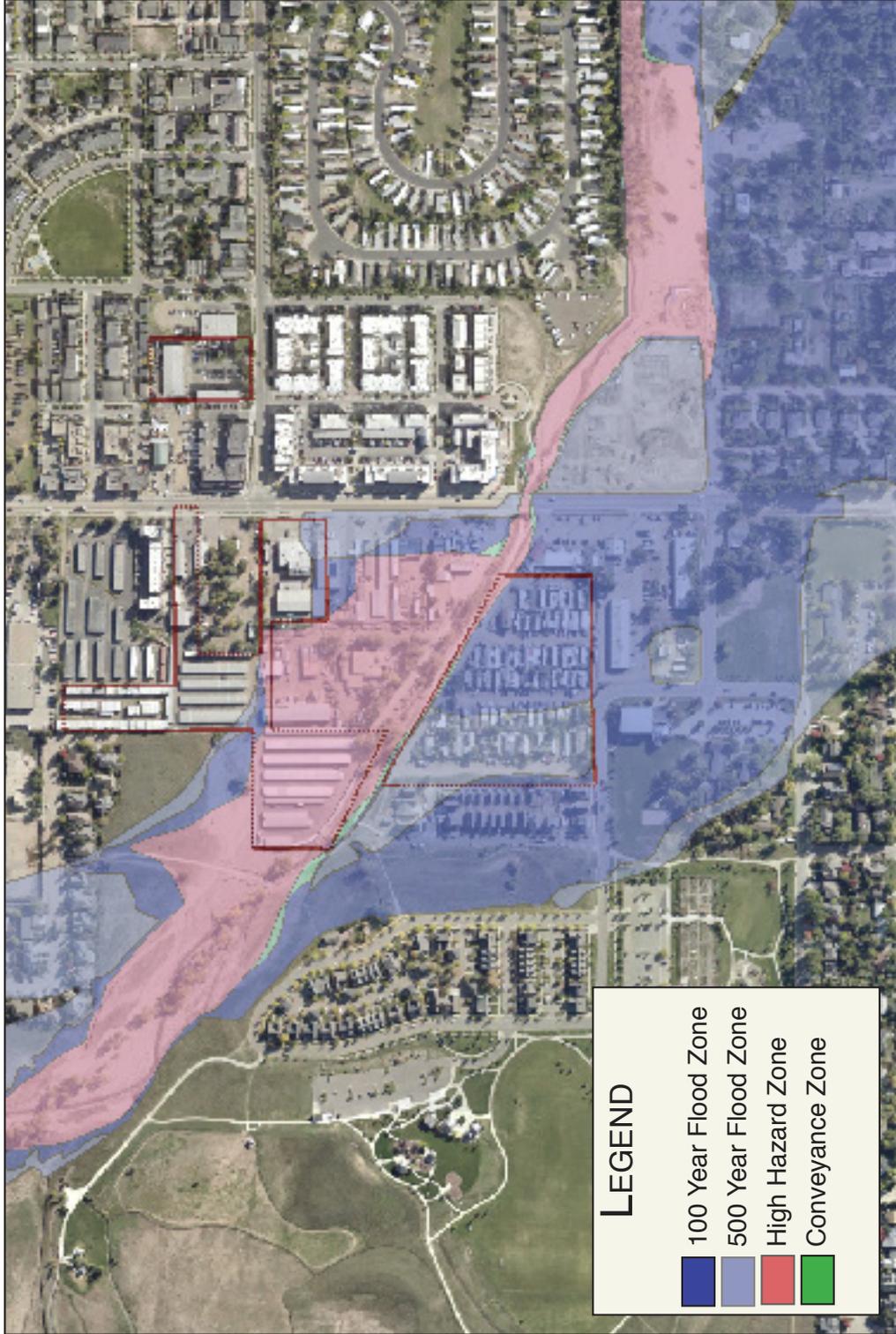
LEGEND	
	COUNTY ENCLAVE
	NEIGHBORING PROPERTY
	CITY OF BOULDER PARK
	FOURMILE CANYON CREEK & SILVER LAKE DITCH
	BIKE LANE & BIKE/HIKING TRAIL
	Bus Stop
	EGO CAR SHARE

3.20.2015



# Floodplain Map

## FLOODPLAIN OF PONDEROSA MOBILE HOME PARK AND SURROUNDING NEIGHBORHOOD



# D. FOTOS AÉREAS A TRAVÉS DEL TIEMPO



1958



1966



1971



1972



1976



1979



1984



1993



2015

## **Historia y Políticas de los Parques de Casas Móviles en Boulder**

### **INTRODUCCIÓN**

Las casas móviles han sido reconocidas por mucho tiempo por los residentes de Boulder, como una opción de vivienda relativamente asequible. A partir de mediados de la década de los 80, las políticas de la comunidad comenzaron a promover directamente la preservación y el desarrollo de los parques de casas móviles, equilibrado con los riesgos que los peligros naturales representan para los parques. Esta es una visión general de las políticas de los parques de casas móviles de Boulder, capturando los principales hitos en el desarrollo de las políticas de la ciudad y cómo las condiciones del terreno han dado lugar a resultados y enfoques diferentes en distintos parques de casas móviles. A continuación se muestra un resumen de las decisiones de las políticas de la ciudad relacionadas con cada uno de los parques de casas móviles ubicados en Boulder.

1. Boulder Meadows – Fondo de defensa legal establecido para los residentes, uso de mecanismos regulatorios (la zonificación del distrito de Casas Móviles) y no asequibilidad permanente
2. Boulder Mobile Manor – Compra por la autoridad de viviendas, administración inicial de la propiedad y conversión definitiva a viviendas de base fija y rentas asequibles, para preservar la asequibilidad de las viviendas a largo plazo.
3. Branding Iron – Compra por la ciudad, rezonificación pública, cierre del parque y mejoras en contra inundaciones a lo largo de Goose Creek; se preservaron cuatro terrenos adyacentes al Parque de Casas Móviles Mapleton
4. Parque de Casas Móviles Mapleton – Compra por la ciudad y subsidio proporcionado para preservar la asequibilidad permanente de las casas móviles
5. Parque “Sin Nombre” – Se proporcionó asesoría de viviendas y asistencia financiera a los residentes, no se rezonificó para preservar el uso de casas móviles
6. Orchard Grove – Uso de mecanismos regulatorios (la zonificación del distrito de Casas Móviles) y no asequibilidad permanente
7. Vista Village – Fondo de defensa legal establecido por los residentes, uso de mecanismos regulatorios (la zonificación del distrito de Casas Móviles) y no asequibilidad permanente

En la sección que sigue la cronología de las iniciativas de las políticas, los 11 parques de casas móviles ubicados en Boulder y en el Área II se discuten con mayor detalle. Este resumen de cronología e historia no es inclusivo o la historia completa de cada parque de casas móviles, pero se basa en investigaciones anteriores y en documentos históricos de la ciudad.

### **CRONOLOGÍA DE LAS INICIATIVAS DE LAS POLÍTICAS**

1984: Casas Móviles, Parte de una Estrategia de Viviendas Asequibles

Las casas móviles se consideraron inicialmente como una estrategia de viviendas asequibles en 1984 cuando el Consorcio de Ciudades del Condado de Boulder conformó una Fuerza de Trabajo de Casas Móviles en todo el condado. Esta fuerza de trabajo recomendó:

- (a) Examinar los códigos y regulaciones de zonificación y construcción para eliminar las barreras para las viviendas prefabricadas; y
- (b) Legislación por la Asamblea General de Colorado para proteger los derechos de los propietarios de casas móviles.

#### 1985: la Ciudad de Boulder desarrolla una Zona de Casas Móviles (MH por sus siglas en Inglés)

Debido a la preocupación de que los parques de casas móviles, considerados una parte valiosa del mercado de viviendas de la ciudad y ubicados en zonas de mediana a alta densidad, fueran reconstruidos, Boulder se convirtió en la primera comunidad en Colorado en desarrollar una zona específica para los parques de casas móviles. La Zona de Casas Móviles (MH por sus siglas en Inglés) aborda las normas de zonificación para los parques de casas móviles, incluyendo los contratiempos y el espacio requerido entre casas móviles; y preserva el uso de la tierra por las viviendas prefabricadas. Sólo los parques cuyos propietarios estaban dispuestos a rezonificar, fueron rezonificados en ese momento, Vista Village y Boulder Meadows.

Hoy en día, todos los parques de casas móviles que están dentro de los límites de la ciudad de Boulder - Boulder Meadows, Parque de Casas Móviles Mapleton (MHP por sus siglas en Inglés), Orchard Grove MHP, and Vista Village – están rezonificados como Zona de Casas Móviles. Todos los parques de Boulder, así como aquellos ubicados al lado o cerca de Boulder (Ponderosa MHP, Columbine MHP, San Lazaro Park Properties, Sans Souci MHP y Table Mesa Village MHP) han sido asignados en el Plan Integral del Valle de Boulder con un uso de la tierra de Casas Prefabricadas.

#### 1988: Fuerza de Trabajo de Casas Móviles

La Fuerza de Trabajo de Casas Móviles se reunió para determinar la viabilidad de la creación de un nuevo parque de casas móviles en Boulder. Aún cuando la fuerza de trabajo determinó que era financiera y programáticamente viable, no se pudo encontrar un lugar adecuado.

#### 1999: Estrategia Integral de Viviendas

La Estrategia Integral de Viviendas de 1999 identificó la compra de parques de casas móviles como una herramienta prioritaria.

#### 2000: Política de Casas Prefabricadas en el Plan Integral del Valle de Boulder:

La actualización extensiva del Plan Integral del Valle de Boulder del año 2000, introdujo la designación de Vivienda Manufacturada (MH por sus siglas en Inglés) en el Área I y II. El fundamento para el nuevo uso de la tierra en el Área I fue el de proporcionar viviendas asequibles para la zona y ese uso sería una “señal de la intención de la ciudad de preservar las viviendas asequibles proporcionadas por los parques de casas móviles existentes,” debido a las presiones del mercado para reconstruir. Ese mismo año, el uso del terreno para los parques de casas móviles en el Área II fue cambiado de manera similar bajo un

fundamento similar, pero también para ser consistentes con el uso de los terrenos del condado y los mapas de zonificación, que ya habían zonificado a los parques como MH.

Adicionalmente, se aprobó una nueva política de viviendas titulada *Preservación y Desarrollo de Viviendas Prefabricadas*. El fundamento para esta nueva política fue que “proporcionaría una política base para proteger y preservar un tipo excepcionalmente vulnerable de viviendas de bajos ingresos o para ayudar a los residentes de bajos ingresos en caso que su parque fuera eliminado por razones como la mitigación del control de inundaciones.”

La versión de 2010 se lee:

#### ***7.08 Preservación y Desarrollo de Viviendas Prefabricadas***

*Reconociendo la importancia de las viviendas prefabricadas como una opción para muchos hogares, la ciudad y el condado fomentan la preservación de los parques de casas móviles existentes y el desarrollo de nuevos parques de casas móviles, incluyendo el aumento de las oportunidades para los parques que sean propiedad de los residentes. Siempre que un parque de casas móviles existente se encuentre en un área peligrosa, se harán todos los esfuerzos razonables para reducir o eliminar el riesgo cuando sea posible, o para ayudar a mitigar la pérdida de la vivienda a través de la reubicación de los hogares afectados.*

#### **2015: Limitar el Derecho del Propietario del Parque a Prohibir las Ventas**

En la primera mitad del año 2015, el Concejo está considerando una enmienda al capítulo sobre casas móviles del Código Revisado de Boulder, introduciendo una nueva sección que limite los derechos de los propietarios de los parques para prohibir las ventas de las casas prefabricadas. Este cambio en la ordenanza fue en respuesta a las quejas de los residentes del Parque de Casas Móviles Vista Village, limitando la venta de viviendas construidas antes de 1976.

#### **Servicios y Financiamiento para los Propietarios de Casas Móviles**

A través de los años, la ciudad ha ofrecido servicios y financiamiento para apoyar a los propietarios de las casas móviles.

- En 1991, la ciudad implementó el Programa de Subvenciones para Casas Móviles, proporcionando hasta \$4,000 en ayuda a los propietarios de casas móviles para mantenimiento y reparaciones. Actualmente (2015) la ciudad otorga financiamiento a Longs Peak Energy Conservation para ayudar anualmente hasta a quince propietarios de casas móviles en la Ciudad de Boulder, con hasta \$7,500 en salud, seguridad y reparaciones de código, así como mejoras de eficiencia energética.
- En el año 1993, el Programa de Mediación de la Comunidad de la ciudad expandió sus lineamientos para ofrecer servicios de mediación a las comunidades de casas móviles del Valle de Boulder.
- En el año 1995, la ciudad otorgó una subvención de oportunidad a los residentes del Parque de Casas Móviles de Columbine para explorar la compra de su parque. El parque fue vendido a una entidad privada.

- En el año 1996, se creó una oportunidad de voluntariado con VISTA/Americorps para organizar a los residentes en el desarrollo de consejos de residentes. Ese mismo año, la ciudad y el condado patrocinaron una conferencia, Movilizándonos para el Cambio, enfocada en la organización de la comunidad, en la propiedad de los residentes y en asuntos legales. Esto condujo a un grupo de residentes de todo el condado.
- En el año 1998, la ciudad también condujo un taller de reparación de casas móviles para propietarios, establecieron un programa de propiedad de viviendas para ayudar a los propietarios a adquirir viviendas móviles/prefabricadas y publicó una guía de arrendadores/arrendatarios de casas móviles.
- En el año 2001, en respuesta a denuncias de prácticas de administración desleal en Boulder Meadows, la ciudad estableció un fondo único de \$15,000 para pagar a un abogado para proporcionar asistencia legal a los propietarios de las casas móviles. En el año 2015, la ciudad nuevamente estableció un fondo único de \$20,000 en asistencia legal, esta vez para los propietarios de las viviendas de Vista Village, quienes alegaron que los propietarios del parque violaron un número de disposiciones de la Ley de Parques de Casas Móviles.

## **HISTORIA DE LOS PARQUES DE CASAS MÓVILES INDIVIDUALES EN Y CERCA DE BOULDER**

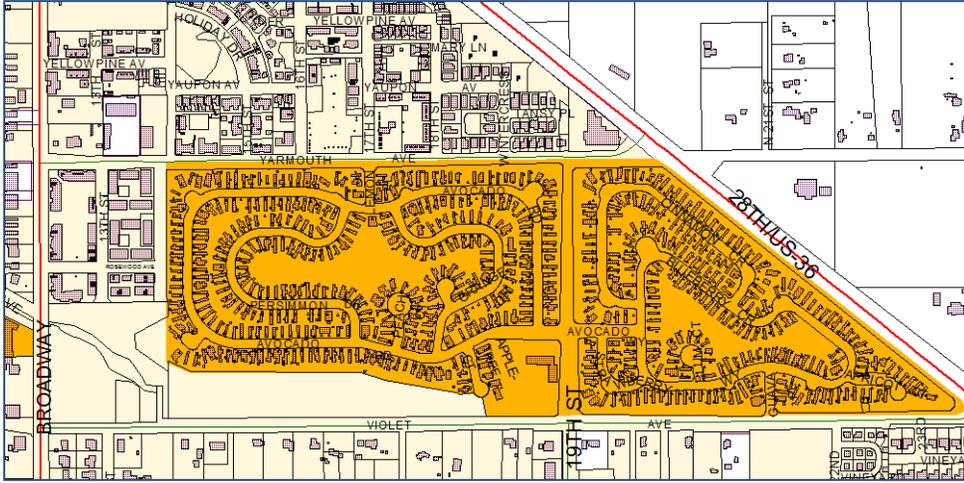
Hay ocho parques de casas móviles dentro de los límites de la ciudad o en el Área II de BVCP. Ellos son:

1. Boulder Meadows
2. Columbine
3. Orchard Grove
4. Mapleton
5. Ponderosa
6. San Lázaro
7. Table Mesa Village
8. Vista Village

Desde el año 2000, hay tres parques de casas móviles que han cerrado. Ellos son:

9. Sin Nombre
10. Boulder Mobile Manor
11. Branding Iron

1. Boulder Meadows (Countryside Village)



Fuente: Maplink,

**General**

Año de Fundación: 1970  
 Total de Lotes: 617  
 Lotes Vacantes: 76 (12%)

**Viviendas Prefabricadas**

Año Promedio de Construcción: 1983  
 Porcentaje Construido antes de 1976: 31%

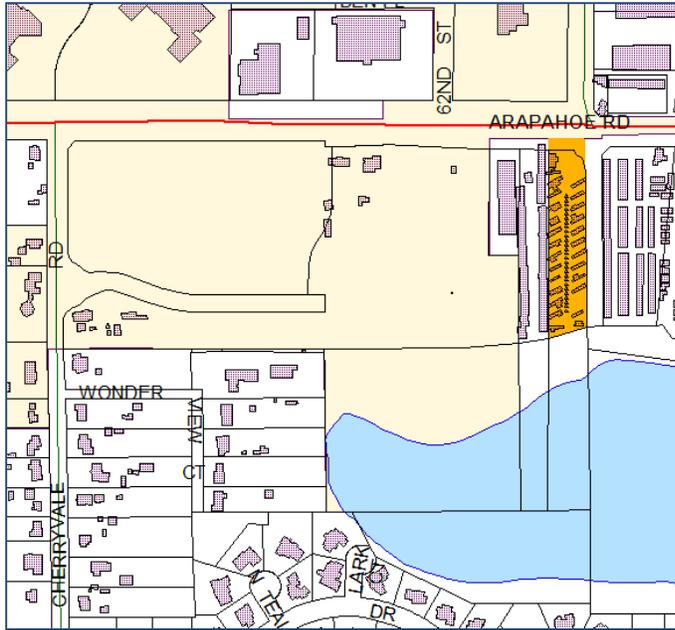
**Fecha Estimada de Utilidad de la Infraestructura**

1970

Fuente: Oficina del Perito Valuador del Condado de Boulder, 11 de Junio de 2015

Boulder Meadows se anexó a Boulder en 1990. A través de los años, la ciudad ha asistido y algunas veces facilitado reuniones con los residentes y la administración, enfocadas en la práctica del parque alrededor del equilibrio de las rentas en contra de mejoras al parque, y las relaciones de los residentes en general. En el año 2001, como resultado de numerosas denuncias de hostigamiento y desalojo pre textual, la ciudad estableció un fondo de \$15,000 en asistencia legal para los propietarios de las casas móviles. En el año 2003, se le solicitó a la ciudad que asumiera la función del cobro del servicio de agua para las casas del parque, las cuales tienen medidores separados privados. Un reporte determinó que este tema sería costoso y la coordinación entre la administración del parque y el personal de la ciudad sería significativa y permanente. La ciudad se negó a esta solicitud.

2. Columbine



Fuente: Maplink

**General**

Año de Fundación: aproximadamente 1960  
 Total de Lotes: 27  
 Lotes Vacantes: 0 (0%)

**Viviendas Prefabricadas**

Año Promedio de Construcción: 1967  
 Porcentaje Construido antes de 1976: 89%

**Fecha Estimada de Utilidad de la Infraestructura**

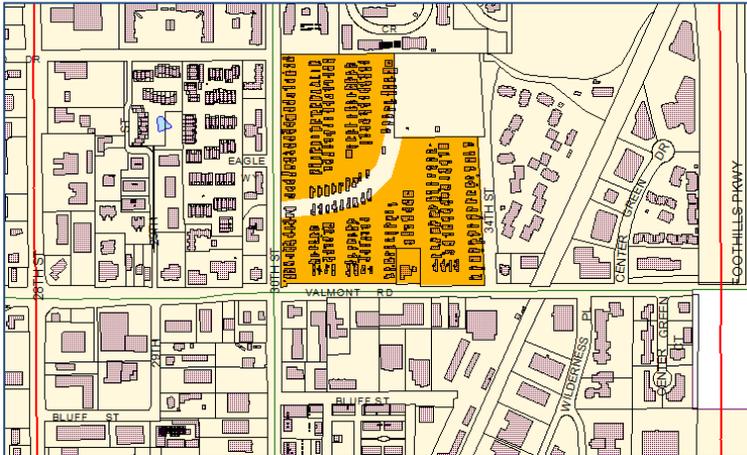
1960

Fuente: Oficina del Perito Valuador del Condado de Boulder, 11 de Junio de 2015

Columbine está ubicado fuera de los límites de la ciudad, en el Área II en BVCP y es elegible para anexión. La propiedad es servida con el servicio de agua y alcantarillado de la ciudad, a través de un permiso de utilidad fuera de la ciudad emitido en 1964.

En 1995, la ciudad le otorgó al parque la oportunidad para explorar conceder a los residentes la compra del parque; sin embargo, el parque fue vendido a un comprador privado.

### 3. Parque de Casas Móviles Orchard Grove



Fuente: Maplink,

#### **General**

Año de Fundación: 1963

Total de Lotes: 217

Lotes Vacantes: 3 (1%)

#### **Viviendas Prefabricadas**

Año Promedio de Construcción: 1971

Porcentaje Construido antes de 1976: 71%

#### **Fecha Estimada de Utilidad de la Infraestructura**

1963

Fuente: Oficina del Perito Valuador del Condado de Boulder, 11 de Junio de 2015

El Parque de Casas Móviles Orchard Grove fue fundado en 1963 como propiedad privada de una larga sociedad de Boulder, la cual ha mantenido las rentas por debajo de los precios del mercado. A diferencia de Vista Village y Boulder Meadows, Orchard Grove no fue rezonificada como Casas Móviles cuando la zona de MH se introdujo en el año 1985, pero se mantuvo como residencial de densidad mediana. En el año 2008, Orchard Grove fue puesto a la venta y un posible comprador propuso convertir el parque en viviendas de base permanente para mayor densidad. Los residentes se acercaron al Concejo preocupados sobre la potencial pérdida de sus hogares, de su comunidad y de su estilo de vida. Ellos prepararon un reporte detallando las opciones para convertirlo en un parque propiedad de los residentes. En respuesta a la preocupación de perder el parque MH y sus beneficios percibidos, incluyendo opciones de vivienda asequible, en Julio de 2008, el Concejo Municipal, en respuesta a los residentes, rezonificó el Parque de Casas Móviles

A finales del año 2009, la ciudad contrató a Boulder Housing Partners para estudiar el parque y elaborar un informe en los atributos físicos y ambientales, un plan de rehabilitación de la infraestructura y el desarrollo de estrategias financieras. Los resultados del reporte fueron que para que el parque se ofreciera para la venta, una compra viable requeriría:

- Subdivisión de la mayoría de la propiedad, luego la rezonificación y venta del frente a lo largo de Valmont y la calle 30, para uso mixto de reurbanización; o

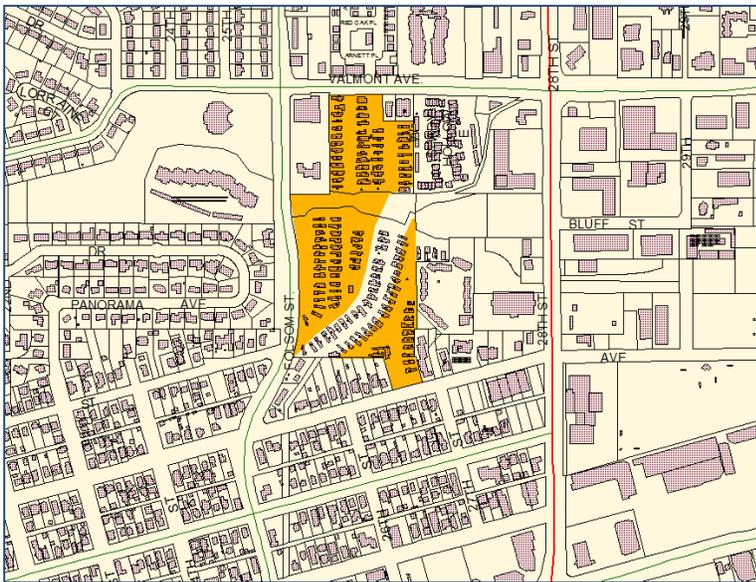
- Un estimado de \$6.3 millones en subsidios de financiamiento.

En cualquiera de los escenarios, se requeriría un subsidio adicional de \$5.4 millones para llevar la estructura del parque a la altura de la ciudad.

Una parcela de 5 acres ubicada al noroeste del parque no fue rezonificada a Casas Móviles y en la actualización del Plan Integral del Valle de Boulder de 2010 se determinó dejar la designación del uso del terreno como de densidad residencial mediana, para su futuro desarrollo.

Desde ese momento, el propietario del parque implementó aumentos en las rentas de los terrenos y finalmente vendió el parque a la entidad privada Riverstone Communities en 2015.

#### 4. Parque de Casas Móviles Mapleton



Fuente: Maplink

##### **General**

Año de Fundación: 1961

Total de Lotes: 135

Lotes Vacíos: 3 (2%)

Lotes permanentemente aseQUIBLES: 120

Fuente: Oficina del Perito Valuador del Condado de Boulder, 11 de Junio de 2015

##### **Viviendas Prefabricadas**

Año Promedio de Construcción: 1967

Porcentaje Construido antes de 1976: 82%

##### **Fecha Estimada de Utilidad de la Infraestructura**

El sur de Goose Creek instalado en el año 2008;  
norte de Goose Creek en los años 60

El Parque de Casas Móviles Mapleton, fundado en 1961, es el único parque en Boulder preservado a través de la compra y el subsidio. Fue comprado por la ciudad por \$3.5 millones en 1996, utilizando el Fondo de Utilidad de Control de Aguas Pluviales e Inundaciones. Los residentes continuaron siendo propietarios de sus casas y viviendo en ellas. La intención fue facilitar los trabajos contra inundaciones

planificados para Goose Creek y preservar Mapleton como un parque de casas móviles propiedad de los residentes y asequible. Los problemas encontrados en el esfuerzo de establecer un parque propiedad de los residentes incluyeron: financiamiento de la compra, financiamiento de las mejoras en infraestructura, administración del parque.

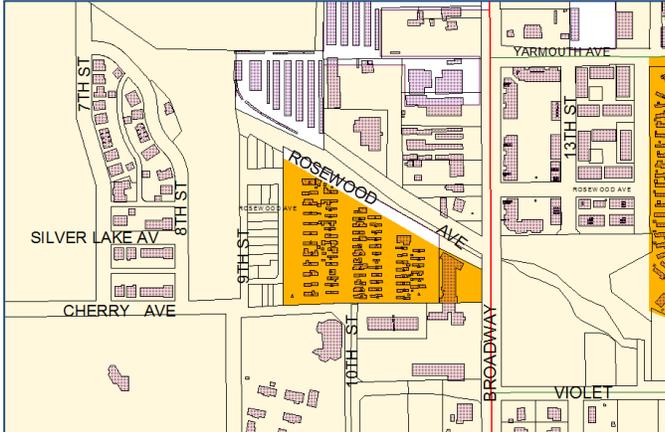
La ciudad y la Asociación de Viviendas de Mapleton, una entidad dirigida por los residentes que vendría a administrar el parque, se acercaron a Thistle Communities para comprar el parque. Thistle compró el parque en el año 2004 por \$2.96 millones (con \$550,000 en fondos de subsidio de la ciudad). La ciudad mantuvo una porción del parque a lo largo de Goose Creek y realizó trabajos de mitigación de inundaciones.

La Asociación de Viviendas de Mapleton arrienda el parque a Thistle y lo administra, incluyendo el establecimiento de las reglas del parque, el mantenimiento y el aumento de las rentas. De los 135 lotes ocupados del parque, 120 son permanentemente asequibles para hogares con ingresos de o menores de 30 por ciento a 60 por ciento del AMI.

En el 2007, la ciudad proporcionó \$884K en fondos de subsidios adicionales para mejoras básicas para todo el parque. Thistle y la Asociación de Viviendas de Mapleton decidieron hacer mejoras significativas. Las mejoras en la infraestructura sólo han sido terminadas para la porción del parque al sur de Goose Creek, con un costo en infraestructura estimado en \$4.7 millones o \$53,225 por espacio por 88 espacios.

Thistle y la Asociación de Viviendas de Mapleton decidieron hacer mejoras significativas para la porción del parque al sur de Goose Creek, con el entendimiento que necesitarían obtener financiamiento adicional para mejoras. El total en dinero en efectivo de los fondos de subsidios de la ciudad a Mapleton hasta la fecha es de \$1.23 millones o aproximadamente \$9,300 por espacio. La División de Viviendas de Colorado también le proporcionó subsidio a Mapleton.

## 5. Ponderosa



Fuente: Maplink

### General

Año de Fundación: 1957  
Total de Lotes: 67  
Lotes Vacantes: 0 (0%)

### Viviendas Prefabricadas

Año Promedio de Construcción: 1969  
Porcentaje Construido antes de 1976: 78%

### Fecha Estimada de Utilidad de la Infraestructura

Varía, entre 1950 hasta hoy

Fuente: Oficina del Perito Valuador del Condado de Boulder, 11 de Junio de 2015

El Parque de Casas Móviles Ponderosa parece haber comenzado sus operaciones al comienzo de los años 50. Algunos documentos indican que el parque abrió en 1957. Una foto aérea de 1958 muestra al parque con 16 unidades. Para 1966 el parque se había expandido a 54 unidades y para 1972 a 68 unidades, que es el tamaño que el parque sigue teniendo hoy en día. El parque operaba con un pozo y un sistema séptico hasta el final de los años 70, cuando problemas con el suministro de agua comenzaron a resultar en falta de agua en el parque y surgieron inquietudes sobre la posible contaminación del agua. Conjuntamente con el Departamento de Salud del Condado, el parque solicitó y recibió un permiso de fuera de la ciudad para el uso de servicio público, por el servicio de agua y alcantarillado.

La ciudad emitió el permiso de conexión de agua en 1980. En base a los dibujos, parece que la conexión de agua estaba atada en la infraestructura de la línea de agua existente. La conexión con el sistema de alcantarillado de la ciudad ocurrió en 1984 y también estaba atado a la infraestructura de la línea de alcantarillado existente en el parque.

En 1990 la ciudad comenzó a estudiar al parque debido a inquietudes sobre seguridad e infraestructura y en 1991 y 1992 Thistle Community Housing y la ciudad trabajaron para examinar la viabilidad de adquirir y operar el parque. En 1992 la ciudad, los residentes y los propietarios comentaron a discutir la anexión del parque, actualización de los servicios y la venta de la propiedad a la ciudad, con el propósito de una eventual transferencia a los residentes como una comunidad propiedad de los residentes. En Mayo de 1994, la ciudad formalmente se ofreció a comprar el parque, además de la parcela vacante de 2 acres ubicada al oeste por \$944,000. Personal de la ciudad, bajo la dirección del Concejo Municipal, procedió a identificar las mejoras

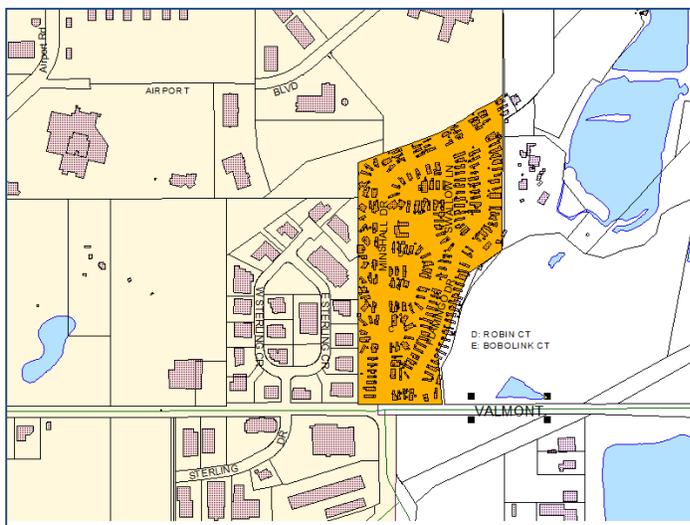
graduales requeridas por el parque, incluyendo la reconstrucción de los servicios públicos, pavimentación de las calles y reemplazo de las unidades inseguras, utilizando la parcela de 2 acres para resolver los problemas de espaciado con las unidades existentes. El costo total de las mejoras de la infraestructura fue estimado en un poco más de \$1,000,000 en 1996. La ciudad le propuso al comprador un paquete de compra en fases para espaciar los pagos de la ciudad en varios años y un préstamo para hacer la transición a una comunidad propiedad de sus residentes. En Abril de 1996, el propietario le informó a la ciudad que no estaba interesado en responder a la oferta de compra de la ciudad, la cual luego la ciudad retiró formalmente.

En 1997, el condado rezonificó el parque como Parque de Viviendas Prefabricadas. En el año 2000, la ciudad y el condado en el Plan Integral del Valle de Boulder, cambiaron la designación del uso de la tierra como Residencial de Densidad Mediana para Viviendas Prefabricadas.

En el año 2000, el propietario nuevamente comenzó el proceso de explorar la anexión, esta vez sin ninguna consideración de compra de la ciudad. La ciudad revisó y proporcionó numerosos comentarios y preguntas al propietario para análisis adicional. En el año 2002 la solicitud de anexión fue retirada.

En el año 2004, el entonces propietario (desde 1971) vendió el parque (sin la parcela de 2 acres adyacente) al propietario actual. La parcela adyacente fue luego vendida a otro comprador y anexada y desarrollada como el proyecto 1000 Rosewood. En el 2010, un grupo de estudiantes de la Universidad de Colorado en Boulder, Escuela de Arquitectura y Planificación preparó una encuesta y un reporte sobre el vecindario. Desde ese momento el propietario actual ha realizado pequeñas mejoras al parque. A principios de 2013, los propietarios solicitaron una revisión previa a la solicitud para actualizar las líneas de agua existentes dentro del parque. Debido a las disposiciones del acuerdo de servicios públicos fuera de la ciudad, era necesaria la anexión antes de poder comenzar algún trabajo. En Septiembre de 2013, se produjeron inundaciones en toda la ciudad y el condado, incluyendo Fourmile Canyon Creek, causando inundaciones poco profundas en todo el parque, y causando daños significativos a las propiedades circundantes y gran parte del norte de Boulder.

## 6. San Lázaro



Fuente: Maplink

### General

Año de Fundación: 1970

Total de Lotes: 214

Lotes Vacantes: 0 (0%)

### Viviendas Prefabricadas

Año Promedio de Construcción: 1972

Porcentaje Construido antes de 1976: 58%

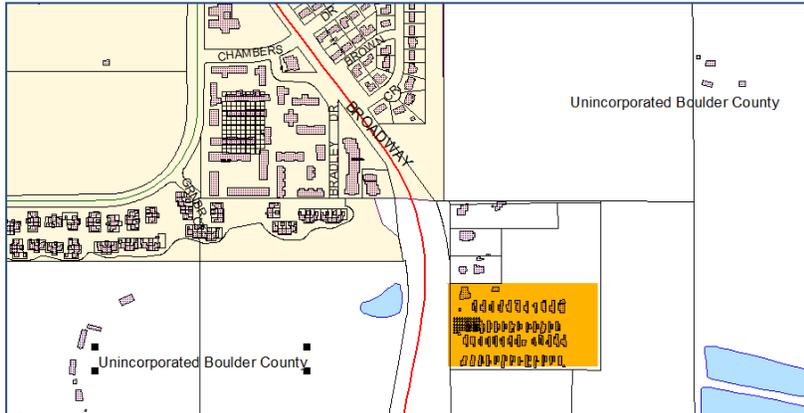
### Fecha Estimada de Utilidad de la Infraestructura

1969

Fuente: Oficina del Perito Valuador del Condado de Boulder, 11 de Junio de 2015

San Lázaro está ubicado fuera de los límites de la ciudad, en el Área II en BVCP y es elegible para anexión. La propiedad es servida con un servicio de agua respaldado por la ciudad, a través de un permiso de servicio público de fuera de la ciudad. La principal fuente de agua es un pozo. La propiedad cuenta con una planta de tratamiento de aguas residuales en el lugar que se descargan en el Boulder Creek.

## 7. Table Mesa Village



Fuente: Maplink

### **General**

Año de Fundación: 1970

Total de Lotes: 50

Lotes Vacantes: 1 (2%)

### **Viviendas Prefabricadas**

Año Promedio de Construcción: 1971

Porcentaje Construido antes de 1976: 67%

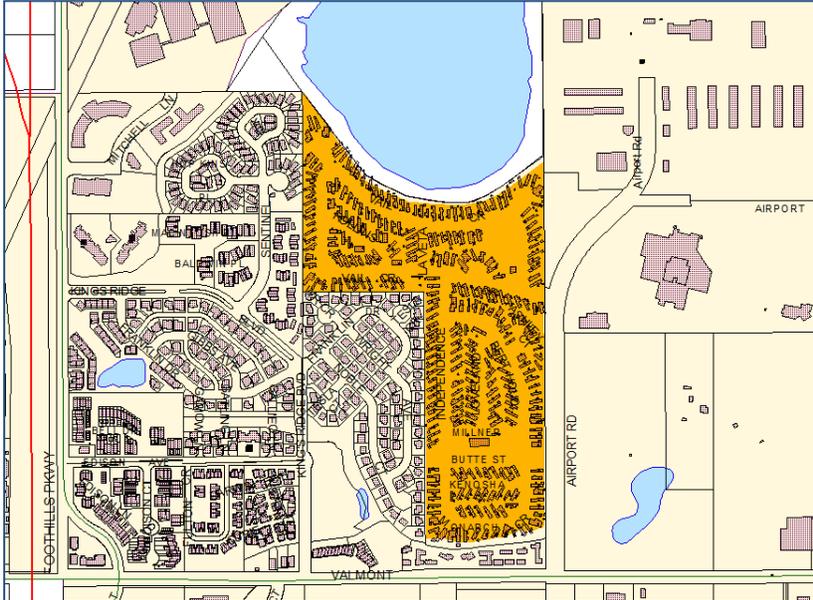
### **Fecha Estimada de Utilidad de la Infraestructura**

Final de los años 60

Fuente: Oficina del Perito Valuador del Condado de Boulder, 11 de Junio de 2015

Table Mesa Village está ubicado fuera de los límites de la ciudad, en el Área II en BVCP y no es elegible para anexión, debido a su falta de contigüidad con los límites de la ciudad. La propiedad es servida con el servicio de alcantarillado de la ciudad a través de un permiso de servicios públicos de fuera de la ciudad. La principal fuente de agua es un pozo.

## 8. Vista Village



Fuente: Maplink

### **General**

Año de Fundación: 1968

Año de Anexión: 1978

Total de Lotes: 306

Lotes Vacantes: 3 (<1%)

Fuente: Oficina del Perito Valuador del Condado de Boulder, 11 de Junio de 2015

### **Viviendas Prefabricadas**

Año Promedio de Construcción: 1979

Porcentaje Construido antes de 1976: 35%

### **Fecha Estimada de Utilidad de la Infraestructura**

1972

Vista Village fue anexada a la ciudad en 1978. Fue uno de los dos parques de casas móviles rezonificados como MH en 1985, cuando la zona de casas móviles fue establecida en Boulder. En el año 1984, la Comisión de Relaciones Humanas de la Ciudad trajo demandas contra los propietarios de Vista Village para permitir niños en el parque (Comunidad de Casas Móviles Vista Village v. Comisión de Relaciones Humanas de Boulder, Acción Civil No. 84-CV-0658-5). En 1985, al parecer en respuesta, el estado agregó el lenguaje para la Ley del Parques de Casas Móviles Arrendador/Arrendatario, que la legislatura del estado pretendía “ocupar plenamente el campo de las relaciones entre arrendadores y arrendatarios de casas móviles.”

A principios del año 2015, el Concejo Municipal supo que a los residentes del Parque de Casas Móviles Vista Village se les estaba negando el derecho a vender casas modelos. Un gran número de residentes dio testimonio público sobre esta situación y alegaron ataques de represalias por parte del propietario. En el año 2015, una ordenanza está siendo considerada para permitir a los propietarios de casas móviles el derecho a revender sus casas seguras y decentes, sin la prohibición del dueño del parque.

## 9. Parque sin nombre

Año de Fundación del Parque: Década de los 60 o los 70

Año de Anexión: 1992

Año de Remodelación del Parque: 2012

Nuevo Desarrollo: 98 apartamentos a precio del mercado

Este parque también puede haber sido conocido como Alpine MHP o MHP del Norte de Boulder. Esta propiedad se anexó a Boulder en 1992. Debido a la naturaleza pequeña e informal del parque, nunca se buscó la designación de rezonificación a MH. En 1994, el propietario intentó desalojar a todos los residentes con el fin de reconstruir el parque. La ciudad colaboró con la Asociación de Asistencia de Emergencia a Familias (EFAA por sus siglas en Inglés) para proporcionar a los residentes ayuda financiera y asesoría sobre viviendas. El plan de reconstrucción no fue aprobado y la reurbanización se detuvo. El parque fue cerrado en el año 2012. El constructor compró las partes de los residentes del parque y este terreno, junto con la parcela adyacente, se convirtieron en la sede de Violet Crossing, una propiedad de 98 unidades para alquiler.

## 10. Boulder Mobile Manor (Red Oak Park)

Año de Fundación del Parque: 1961

Año de Compra por Housing Authority: 1997

Año de Remodelación del Parque: 2011

Nuevo Desarrollo: 59 propiedades permanentes para la renta, incluyendo viviendas unifamiliares, dúplex y triples

En 1985 la ciudad trató de comprar Boulder Mobile Manor pero no pudo asegurar el financiamiento.

Boulder Mobile Manor, un parque de casas móviles de 66 unidades fue comprado por Boulder Housing Partners (BHP), la autoridad de viviendas de la ciudad en 1997. La intención original era operarlo como una propiedad de rentas asequibles y hacer la transición a un programa de adquisición de viviendas. Algunas casas en el parque eran pequeñas y algunas fueron fabricadas en 1958. Para 1997 las casas del parque se estaban deteriorando y la infraestructura estaba fallando. Entre los años 1997 y 2007, el parque recibió un total de \$751,000 (\$11,000 por unidad) en fondos de la ciudad para la adquisición de propiedad, reparaciones y mantenimiento.

En el año 2007, la ciudad identificó la reurbanización de Boulder Mobile Manor como una iniciativa de alta prioridad desde la perspectiva de la sostenibilidad social, ambiental y económica, y a un equipo interdepartamental de la ciudad para trabajar con BHP en una estrategia para reurbanizar Boulder Mobile Manor. Se establecieron los principios rectores, que incluyeron preservar la asequibilidad, minimizar el desplazamiento de los residentes actuales, reemplazar las casas móviles con viviendas de fundaciones fijas, establecer una comunidad de ingresos variados con el tiempo, preservar la comunidad y las características naturales y mantener las viviendas para la renta.

La reurbanización de la propiedad como Red Oak Park, una propiedad de 59 unidades permanentes con rentas asequibles, fue terminada en el año 2011. Los antiguos hogares que decidieron permanecer en el nuevo Red Oak Park, expresaron que estaban generalmente satisfechos con el cambio.

#### 11. Parque de Casas Móviles Branding Iron

Año de Fundación del Parque: 1961

Año en que fue comprado por la Ciudad: 1992

Año de Remodelación del Parque: Final de los años 90 (control de inundaciones)

Nuevo Desarrollo: Mejoras en el control de inundaciones en el canal del Goose Creek; Cuatro terrenos fueron combinados con el Parque de Casas Móviles Mapleton hacia el oeste.

En 1992 más de la mitad del Parque de Casas Móviles Branding Iron, un parque de casas móviles de 36 unidades, fue rezonificado de Casas Móviles a Público, de manera de utilizar la propiedad para las mejoras contra inundaciones del Goose Creek. Como resultado de largas conversaciones con el propietario en 1992, la porción del Parque de Casas Móviles Branding Iron, más de la mitad del parque, fue rezonificada Pública y adquirida por la Ciudad de Boulder para las mejoras del control de inundaciones, utilizando el Fondo de Control de Inundaciones. Cuatro de las casas móviles existentes en el sitio se mantuvieron ahí y luego fueron rezonificadas en el año 2003 como Casas Móviles e incorporadas al adyacente Parque de Casas Móviles Mapleton. La ciudad ayudó a los residentes del parque con su reubicación a terrenos abiertos en el Parque de Casas Móviles Mapleton o a otros lugares.