



22 de julio de 2020

Estimados Tina, Kathy, Víctor y Carlos,

Felicitaciones por establecer una asociación de propietarios de viviendas en Ponderosa. Desde el 2015, la ciudad ha fomentado activamente el establecimiento, empoderamiento y sostenibilidad de los grupos de propietarios de casas móviles. La voz colectiva de los residentes de la comunidad de casas prefabricadas es importante. Me alegra ver que el apoyo al desarrollo de capacidades inclusivo proporcionado por el consultor de la comunidad de casas prefabricadas de la ciudad esté dándole apoyo a su comunidad.

Me inquieta escuchar que ustedes y sus vecinos continúan temiendo ser expulsados de sus hogares. Este es un miedo innecesario. Tanto yo, como otros profesionales que trabajamos con su comunidad hemos declarado y escrito en repetidas ocasiones, que el evitar el desplazamiento es y siempre ha sido el objetivo central del proyecto de Estabilización de la Comunidad de Ponderosa. De hecho, Ponderosa fue comprado por esta razón específica; reemplazar la infraestructura que, sí de fallar, podría haber resultado en el desplazamiento total de su comunidad. Es preocupante que este temor persista en su comunidad a pesar de las numerosas garantías que les hemos dado durante las reuniones comunitarias y las garantías escritas por parte de la ciudad indicando que puede permanecer en su hogar. Algunas de esas garantías escritas incluyen:

- [Resolución No. 1217, la "Resolución Ponderosa"](#), que se comprometió a "garantizar el desplazamiento mínimo de residentes";
- La carta adjunta, enviada a su comunidad el año pasado cuando se comparten estas mismas inquietudes; y
- El acuerdo de anexión para Ponderosa, que estableció el "uso del parque de casas móviles como un uso legal no conforme", continúa indicando que "se permitirá que las casas móviles continúen en la Propiedad, pero no deberán ser ampliadas o reemplazadas por otra casa móvil".

Es posible que no se dé cuenta de que los arrendamientos de casas móviles son instrumentos legales muy seguros, más seguros en el 2019 con el establecimiento de una entidad responsable de la aplicación de la Ley estatal de parques móviles y en el 2020, a través de la ley actualizada de la Ley de parques móviles publicada recientemente. Bajo la Ley de Parque de Casas Móviles, su contrato de arrendamiento no puede ser rescindido de forma arbitraria. En el futuro, las únicas razones por las que usted o sus vecinos podrían enfrentar la rescisión de su contrato de arrendamiento serían:

- Falta de pago del alquiler;
- Incumplimiento de las leyes y normas estatales o locales relacionadas con casas móviles y lotes de casas móviles;
- Incumplimiento de las normas y reglamentos de Ponderosa que son exigibles en virtud de la Ley de Parque de casas móviles;
- Haber hecho declaraciones falsas en una solicitud de alquiler; o
- Conducta que dañe o amenace la propiedad o la salud, la seguridad y el bienestar de personas o animales o que sea una molestia pública de clase 1.
- Cuando se considera la seguridad de su arrendamiento de la plataforma, con la garantía del acuerdo de anexión de que las casas móviles pueden continuar, creemos que tiene la documentación legal adecuada que resalta su derecho a permanecer en Ponderosa en su casa móvil.



Les insto a que vuelvan a leer la carta adjunta del 2019. Aborda sus inquietudes con respecto a su derecho a permanecer en su hogar, su solicitud de un documento legal (mencionado anteriormente también) y el plan de la propiedad de Ponderosa.

Reconozco la dificultad que enfrentan tres hogares al verse obligados a reubicarse debido a la ubicación de las áreas de detención. A través del proceso de revisión de la planificación, se determinó que los estanques de detención serían un elemento necesario para el reemplazo de la infraestructura de la Fase I. Se ubicará en el lugar más apropiado para tales estanques, el lado bajo de la propiedad, con el menor impacto a la comunidad en general. Pudimos trabajar con estos tres hogares para evitar el desplazamiento de Ponderosa. Siguen siendo sus vecinos. Pudieron mudarse a diferentes casas móviles que fueron mejoradas sin costo alguno para el o los residentes y todos los costos de mudanza fueron pagados por la Ciudad. Todos los requisitos para tales movimientos dentro de la comunidad están regulados por HUD y se siguieron estas pautas durante el proceso.

Con respecto a los vecinos que observan ustedes estar experimentando impactos en sus lotes, hemos trabajado para notificarles sobre estos impactos a medida que ocurren y para compensarlos por estos desafíos. Tengo la esperanza de que estos sean los últimos impactos en el lote: son los últimos de los que estamos conscientes en este momento. Sin embargo, existe la posibilidad de que surjan otros a medida que continúe el reemplazo de infraestructura y nos comunicaremos y trabajaremos con los hogares a medida que estos surjan. Así mismo, cada hogar experimentará interrupciones a medida que los hogares estén conectados a una nueva infraestructura de alcantarillado, agua y electricidad. Esto es una inconveniencia y puede parecer invasivo, pero también es inevitable. Hemos estructurado el trabajo a fin de reducir los impactos tanto como sea posible. Ciertamente, existe una oportunidad para que su asociación facilite esta transición a través de la asociación.

En relación a la afirmación de que no se está cumpliendo la Ley de Parque de casas móviles, le sugerimos que hable con la gerencia o el personal del proyecto. No tenemos conocimiento de ninguna violación de esta Ley. De acuerdo con nuestra guía, en la página 8 de la Guía de navegación de protecciones de viviendas manufacturadas, le solicitamos que "hable con la otra parte", en este caso Greg Gustin, su administrador de propiedades, o Crystal Launder, gerente de Ponderosa o mi persona, sobre sus inquietudes. Esto le daría a este equipo una oportunidad razonable al responder a sus inquietudes.

Con respecto a sus inquietudes relacionadas con la construcción, han sido excelentes socios al informarnos cuáles son sus inquietudes sobre la construcción y varios miembros del equipo del proyecto han respondido a sus inquietudes. Por favor continúe haciendo esto.

Finalmente, quiero abordar sus inquietudes relacionadas con COVID-19. El equipo de Ponderosa reconoce que COVID-19 es una inquietud para muchos de sus vecinos con problemas de salud. Tenga por seguro que COVID-19 ha sido un tema habitual de conversación con el equipo de construcción. Nos lo tomamos en serio. Se adjunta la guía COVID-19 que proporcionamos al contratista de infraestructura y al contratista de eliminación de casas móviles. Los inspectores de la ciudad también están monitoreando el cumplimiento de la seguridad de la propiedad de construcción. Con respecto a su



sugerencia de retrasar el proceso, creemos que el mayor riesgo para su comunidad es retrasar la construcción. Como saben, la infraestructura del agua en Ponderosa está propensa a romperse. Creo que están conscientes de que incluso la semana pasada tuvimos otra falla en la infraestructura de agua existente que creó una presión de agua muy baja, se identificó y se abordó la fuente del problema, pero estas fallas en la infraestructura continuarán si no hay reemplazo. Desde antes de que la ciudad comprara Ponderosa, las fugas de agua han sido una característica habitual de la vida en su comunidad. El Sr. Gustin ha trabajado duro para mantener el sistema de agua actual llevando agua a sus hogares. No sabemos cuánto tiempo más resistirá. El sistema eléctrico y el sistema de alcantarillado también corren el riesgo de fallar. El riesgo asociado con no reemplazar estos sistemas antiguos son una amenaza tan real para usted como para sus vecinos como para COVID-19.

Toda la actividad de construcción que les rodea y el cambio que están presenciando en la comunidad que aman debe ser un desafío. Les invito a buscar formas de reducir la sensación de crisis que algunos de ustedes están compartiendo, proporcionándoles esta información que he compartido. Los invito a trabajar con el equipo del proyecto de Ponderosa para resolver las formas de hacer que la experiencia de sus vecinos en los próximos meses vaya lo más fluidamente posible manteniendo una comunicación abierta con el equipo de construcción y del proyecto. Vivir en una zona de construcción no es fácil. Cuando todo esto termine, su comunidad emergerá con nueva infraestructura de agua, alcantarillado y electricidad.

Atentamente,

Kurt

**Kurt Firnhaber**  
**Director de Vivienda y Servicios Humanos**



# City of Boulder Housing & Human Services

March 6, 2019

Querida comunidad de Ponderosa,

Deseaba escribir una carta para incluirla en el boletín de este mes. Durante la última reunión del RLC hubo muchas personas con buenas preguntas, algunas de las cuales pudimos responder. Sin embargo, muchas personas de la comunidad no estuvieron presentes y deseo llegar hasta toda la comunidad de manera que todos puedan escuchar algunas de mis respuestas.

- 1) *¿A quiénes, en la comunidad de Ponderosa, está destinado a servir este proyecto?* La comunidad Ponderosa se estableció por primera vez hace más de sesenta años. Muchas familias y hogares se han beneficiado de esta comunidad y muchos más recibirán servicios hoy y en el futuro. Este proyecto, al igual que todos los proyectos asequibles de la ciudad, está destinado a servir a familias y personas que necesitan viviendas asequibles para las futuras generaciones. Como resultado, estamos diseñando e implementando este proyecto con gran cantidad de comentarios de todos ustedes, pero también honrando las necesidades de toda comunidad de Boulder y de los futuros residentes que vivirán aquí durante los próximos 200 años. Como resultado, este proyecto estará alineado con los principios de asequibilidad, sostenibilidad y espacios comunitarios que beneficiarán a los residentes en los próximos años.
- 2) *¿Cuándo recibiremos un testimonio escrito por parte de la ciudad indicando que podemos permanecer en nuestras casas móviles?* Esto se ha compartido por escrito varias veces. Solo por nombrar algunas, la resolución del Ayuntamiento la Ciudad que describe su compromiso de no desplazamiento de los residentes. Otra es en la Guía para Residentes, donde este compromiso ha sido expresado claramente. Un documento más reciente es la Solicitud de Anexión presentada a la ciudad, en la página 22. El punto es que en varias ocasiones, hemos declarado durante las reuniones y por escrito que los residentes pueden permanecer en sus casas móviles. La única excepción posible, como también lo hemos señalado, es que podría haber un pequeño número de hogares que deberán desplazarse dentro de la propiedad a causa de asuntos como el drenaje de la propiedad, la detención de aguas pluviales o por razones de infraestructura. Sin embargo, haremos todo lo posible para minimizar o evitar que esto suceda. Esta carta es otro documento reiterando el compromiso de la ciudad de que las personas pueden quedarse en sus hogares.
- 3) *¿Por qué ha cambiado el plan de la propiedad del diseño original que vimos?* El plan de la propiedad ha evolucionado en su diseño a medida que recibimos comentarios de los ingenieros de la ciudad en relación con los requisitos de diseño de calles, drenaje de la propiedad, requisitos de jardinería, protección solar, protección contra incendios y seguridad, y requisitos de transporte. Tenemos que equilibrar todo esto con los comentarios que hemos escuchado por parte de la comunidad. Ciertamente puedo entender los desafíos que se presentan ante muchos de los cambios que trae consigo un nuevo diseño en el plan de la propiedad. El plan de la propiedad es un documento que equilibra todos estos comentarios, así como el de las futuras familias que vivirán en esta comunidad.

4) *¿Por qué hay tantos dúplex en la propiedad y por qué no podemos todos tener una vivienda unifamiliar?*

Durante el año pasado discutimos diferentes opciones de vivienda. De hecho, estuve mirando que durante nuestra primera reunión el año pasado en donde se presentaron los primeros bocetos de conceptos de viviendas, y los duplexes estuvieron incluidos junto a viviendas unifamiliares separadas. Durante cada una de los talleres de diseño se discutieron cierta variedad de tipos de viviendas. Ayer miré imágenes de nuestro taller de diseños de la comunidad el año pasado y tanto los miembros de RLC como los miembros de la comunidad estaban en las imágenes, mostrando dúplex, triplex y cuatruplex en sus planos de la propiedad. El desafío también ha sido que las casas móviles en Ponderosa actualmente están demasiado juntas y que al reemplazarlas con casas, se requiere que se formen dúplex a fin de permitir una mayor separación entre edificios y poder crear un espacio abierto más útil. El nuevo plan de la propiedad en realidad tendrá más espacios abiertos los cuales incluirán tanto espacios abiertos privados como públicos. Las cinco unidades adicionales que se estarán introduciendo se colocarán en áreas de la propiedad donde actualmente no hay viviendas.

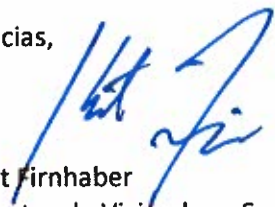
5) *¿Cuándo recibiremos más información de Hábitat en cuanto a cuáles son las calificaciones?* Hábitat presentará los requisitos y opciones de financiamiento hacia finales de abril o mayo. Esto se definirá más claramente a medida que se avance en los diseños de las viviendas. Habrá opciones para ser propietarios de vivienda, así como opciones para alquilar o para comprar, de acuerdo a las necesidades de diferentes. Sin embargo, es posible que algunas personas no quieran mudarse a una casa de Hábitat y en cambio deseen quedarse en su casa móvil. También es muy importante recalcar de que un hogar de Hábitat es un compromiso real. Las familias que desean un hogar de Hábitat deben estar comprometidas a ser propietarios de una casa, trabajar muchas horas para ayudar a construir su hogar y mantenerse comprometidas a hacer los pagos asequibles. En un par de meses, Hábitat tendrá sesiones educativas sobre los enfoques de financiamiento.

Por último, y como mencioné durante la reunión, nuestro propósito en todos los proyectos en la ciudad, incluyendo Ponderosa, es el de usar la tierra con inteligencia para poder ayudar a las familias de bajos ingresos que necesitan vivienda en nuestra comunidad. Si bien trabajamos para la comunidad de Ponderosa, lo más importante es que trabajamos para toda la comunidad de Boulder. El liderazgo de nuestra ciudad nos encomienda proporcionar viviendas mediante el desarrollo de comunidades seguras, saludables, energéticamente eficientes y bien diseñadas para todos nuestros residentes necesitados.

Espero que continúen haciendo preguntas difíciles, pero también espero que continúen participando en este proceso y descubran la nueva propiedad y se imaginen en estos lugares de caminos verdes, aceras con hileras de árboles, una cocina que mira hacia un jardín privado, áreas de parques a lo largo del arroyo y espacios comunitarios en su hogar común.

Me dará mucho gusto reunirme con ustedes por separado si cree que una conversación conmigo le será de utilidad. Por favor no dude en ponerse en contacto conmigo.

Gracias,



Kurt Firnhaber  
Director de Viviendas y Servicios Humanos.



**City of Boulder**  
**Housing & Human Services**