

# Propietario de Ponderosa

**Por favor lea la siguiente información, nos solicite alguna aclaración y por favor firme a continuación para confirmar que Ud. recibe esta información.**

Yo entiendo:

- La Ciudad de Boulder **no** está requiriendo que mi casa mudarse a esto tiempo.
- Si elijo mudarme, **no** tendré derecho a asistencia reubicación.
- La Ciudad de Boulder contrató a un especialista en valoración de viviendas para determinar los valores de todas las estructuras en Ponderosa para procurar la cobertura adecuada de seguro contra inundación para la propiedad.
- Ud. va a recibir las paginas siguientes de su resumen de valor: #2, #3, #4, #5, y #8. Mientras esta es solo un subconjunto del informe completo, a su solicitud, le mostraremos todas de las paginas faltan, algunas de las cuales son información de antecedentes y otras que no se aplicarán a nuestro proceso de valoración.
- He recibido mi valoración y entiendo las conclusiones me explicarán por un personal de la Ciudad de Boulder y, si se solicita, un intérprete de español.
- Como un propietario de una casa en Ponderosa durante este proyecto de estabilización, puedo decidir cómo se involucrará mi casa en cualquier mejora de vivienda en el sitio. Mis opciones son permanecer en mi casa actual, mudarme afuera de Ponderosa, o calificar para comprar una nueva casa en el sitio.
- Si elijo mudarme afuera de la casa que ha sido valuada, la valuación definirá el precio que la Ciudad de Boulder me pagará para mi casa actual.
- En el caso de que veo información incorrecta o ausente en mi informe, me pondré en contacto a Pamm Gibson con la División de Vivienda de la Ciudad de Boulder. ([gibsonp@bouldercolorado.gov](mailto:gibsonp@bouldercolorado.gov) o 303-441-3144). Entiendo que se ha incluido una asignación de \$350 en cada valoración para representar deficiencias menores del proceso.
- Para apelar contra la valoración de mi casa, yo, como propietario, puede presentar una notificación de apelación por escrito que describa las razones para disputar la valuación dirigida al Director de Vivienda y Servicios Humanos. Tengo 30 días a partir de la fecha en que se me presentó la valoración escrita para apelar.
- Esta notificación de apelación se puede enviar por correo a:

Director de Vivienda y Servicios  
Humanos  
Division de Vivienda  
P.O. Box 791  
Boulder, CO 80306

O Ud. puede enviar su carta por correo electrónico a Pamm Gibson a [gibsonp@bouldercolorado.gov](mailto:gibsonp@bouldercolorado.gov).

Cualquier audiencia que se celebre en relación con dicha apelación se llevará a cabo de acuerdo con los procedimientos prescritos en los Capítulos 1-3 “audiencias cuasi judiciales,” B.R.C. 1981.

- Yo sé cómo contactar al personal de la Ciudad con cualquiera pregunta sobre el proceso de valoración.
- Me han proporcionado una copia de esta página (sin firmar).

---

Nombre Impreso

---

Unidad numérica

---

Firma

---

Fecha

Esta es una lista de todas las páginas asociadas con el formulario estándar de Sistemas Nacionales de Evaluación. Recibirá las siguientes páginas de su Resumen de Valores: #2, #3, #4, #5 y #8. Este es un subconjunto del informe completo, ya que algunos son información de antecedentes y la mayoría no se aplicará a nuestro proceso de valoración.

**Página A:** Esta página es principalmente información de antecedentes. También contiene el año de la propiedad, el fabricante, el nombre comercial, las dimensiones del hogar y la dirección, los cuales están contenidos en la página 2, que Ud. va a recibir.

**Página B –** Esta página es principalmente información de antecedentes, describiendo directrices de la condición del hogar, definiciones, acrónimos, y el proceso de analizar de mercado.

**Página C –** Esta página enumera el número de unidad, que está contenida en todas las páginas que recibirá. Parte de la información de fondo en esta página no refleja nuestro proceso de valoración.

**Página 1 –** Descripción del sujeto esta incluido en paginas 2 3, 4 y 5 que Ud. ha recibido. Alguna de la información de antecedentes en esta pagina no refleja nuestro proceso de valoración.

*Página 2 – Resumen de Valoración – está incluido en su informe.*

*Página 3 – Condición – está incluido en su informe.*

*Página 4 – Componentes - están incluido en su informe.*

*Página 5 – Accesorios - están incluido en su informe.*

**Página 6 y 7 –** Ajuste de Ubicación de la Comunidad y Encuesta de la Comunitaria están usados para determinar el Ponderosa – ajuste amplio se muestra en línea 7 de Pagina 2. Los resultados son los mismos para todas valoraciones de Ponderosa.

*Página 8 – Análisis de Datos de Mercado – está incluido en su informe.*

**Página 9 -** Los estándares profesionales de esta disciplina de evaluación se refieren a las calificaciones y estándares para el profesional que proporciona evaluaciones y utiliza los formularios del Sistema Nacional de Evaluación.

**Página 10 –** Esta página es una continuación de Análisis de Datos de Mercado en página 8.

**Página 11 -** La información del Apéndice de la foto de la propiedad del sujeto se incluye en la página de portada de su informe.

**La Ultima Página -** La información de la página del Apéndice de la foto de ventas comparables está incluido en la página 8, que es un análisis de datos de mercado.

# PROCESO DE VALORACION DE PONDEROSA

## RESPUESTAS A PREGUNTAS FRECUENTES

### **¿Qué es una valoración de vivienda?**

Es un estimado imparcial del valor justo de mercado de una vivienda por parte de una tercera persona la cual está profesionalmente capacitada. Tenga en cuenta que esto solo cubre la propiedad personal (viviendas prefabricadas) y no es una tasación de bienes raíces (una casa sobre un cimiento).

### **¿Quién es el especialista de evaluación de hogares? ¿Cuál es su experiencia con las valoraciones de casas móviles?**

El Sr. Roderick Knoll es propietario de *Manufactured Housing Resources Group* (en español, Grupo de Recursos de Viviendas Manufacturadas). Cuenta con más de 20 años de experiencia trabajando en la industria de viviendas prefabricadas en más de 25 estados. El Sr. Knoll ha valorado casas prefabricadas en varios estados y extensivamente en el estado de Colorado. Es miembro del Instituto de Viviendas Manufacturadas, la cual es una organización comercial que representa a las empresas y organizaciones que participan en la producción, venta y financiamiento de viviendas prefabricadas.

### **¿Por qué la ciudad de Boulder está haciendo valoraciones en todos los hogares de Ponderosa?**

Para obtener un seguro en la propiedad Ponderosa, estamos obligados a proporcionar una estimación de los valores de todas las estructuras. Además, la ciudad está dispuesta a comprar la vivienda de cualquier persona que desee abandonar la comunidad. Puede permanecer en su hogar en la propiedad, siempre que pague el alquiler y cumpla con las reglas y regulaciones del parque. Un pequeño número de hogares podría verse afectado por el reemplazo de la infraestructura. Si decide mudarse de la vivienda que se está siendo evaluada, la valoración definirá el precio que la ciudad de Boulder le pagaría por su vivienda actual. Es fundamental que esta valoración represente equitativamente el valor justo de mercado de las viviendas.

### **¿Qué debo esperar durante la reunión de valoración personal?**

Habrá un miembro del personal del departamento de Vivienda de la Ciudad de Boulder quien hablará con usted acerca de su reporte. Habrá interpretación al español para los propietarios que hablan español. Después de la reunión, usted recibirá el reporte escrito. Se espera que las reuniones duren hasta media hora y se llevarán a cabo en la sala en la oficina de Greg.

### **¿A quién puedo llevar a mi reunión de valoración?**

Le invitamos a traer o incluir a cualquier persona que usted desee que participe en la reunión. Esto podría incluir familiares, amigos, profesionales, etc.

### **¿Cuándo comenzarán las reuniones de valoración?**

Se estima que las reuniones de entrega de valoraciones se programen durante las próximas semanas y finalicen a fines de octubre o principios de noviembre. Esperamos completar las reuniones con todos los hogares interesados antes del final de noviembre.

### **¿Cuál fue el método utilizado para la valoración?**

*Manufactured Housing Resources Group* (en español, Grupo de Recursos de Viviendas Manufacturadas) utiliza una herramienta de análisis provista por *National Appraisal Guides, Inc.* (Guías Nacionales de Evaluación, Inc.) y las combina con las pautas de la Asociación Nacional de Concesionarios de Automóviles (NADA). NADA es el editor más grande de precios de vehículos que reflejan el mercado e información disponible para viviendas prefabricadas, así como para automóviles, motocicletas y barcos.

### **¿Cómo se calculan las valoraciones?**

Las valoraciones tienen en cuenta varios aspectos de la vivienda, y esto se explicará en detalle cuando nos reunamos con usted para compartir el reporte.

### **Algunas de las consideraciones incluyen:**

- Edad de la vivienda
- Tamaño de la vivienda
- Condición (incluyendo mejoras recientes y reparaciones pendientes)
- Componentes (electrodomésticos, puertas, tuberías, etc. que están más o menos integrados en una vivienda)
- Accesorios (ventiladores, zócalos, adiciones, etc., como artículos adicionales a la vivienda)
- Ubicación en Colorado y Boulder
- Comparación de propiedades similares recientemente vendidas en Boulder

### **¿Quién está pagando por la evaluación?**

La ciudad de Boulder contrató MHRG (*Manufactured Housing Resources Group* - en español, Grupo de Recursos de Viviendas Manufacturadas) y, por lo tanto, la ciudad pagará todas las evaluaciones en Ponderosa.

### **¿Afectará la valoración la cantidad de dinero que pago en impuestos de propiedad cada año?**

La valoración no determina sus impuestos a la propiedad y no se comparte con el Condado.

### **¿Qué se incluye en la valoración?**

Casi todo lo que se adjunta a la casa, incluidos techos, ventanas, cubiertas, toldos, hornos, calentadores de agua, aire acondicionado, ventiladores, refrigeradores, dispositivos de eliminación y mejoras recientes que nos ha contado, entre otros. Todas las adiciones de espacio habitable, ya sean permitidas o no, se incluyen en la valoración. Las adiciones se valoran por pie cuadrado, por lo que no se incluirán otros componentes de espacio vital adicional, por ejemplo. Alfombras nuevas, techos, etc.

### **¿Qué no está incluido en la valoración?**

Paisajismo, cobertizos, cercas, pintura de las paredes, pisos (a menos que nos notifique que esto fue una mejora reciente), entre otros. No hay consideración para la ubicación específica de su hogar en la propiedad de Ponderosa. Los bienes inmuebles debajo de su casa (es decir, espacio de vivienda o un lote) no están incluidos.

### **¿El proceso de valoración tiene algo que ver con las inspecciones para la aplicación de códigos? No.**

### **¿Qué sucede si me doy cuenta de que hay información incorrecta o información no incluida en mi informe?**

Informe a Pamm Gibson de la División de Vivienda de la Ciudad de Boulder ([gibsonp@bouldercolorado.gov](mailto:gibsonp@bouldercolorado.gov) ó al 303-441-3144) si cree que su informe contiene información incorrecta o si no se notaron mejoras en su hogar. Hay una asignación adicional de \$350 incluido en cada valoración a fin de cubrir mejoras menores. Todos los demás asuntos se llevarán a MHRG y al personal de la ciudad para que se reconsidere su valor final.

### **¿Cuáles son mis opciones en caso de que no esté de acuerdo con la valoración después de haber proporcionado toda la información adicional (consulte la pregunta anterior)?**

Como propietario de su vivienda, usted puede apelar la valoración presentando una notificación de apelación por escrito que describa los motivos para disputar la valoración dirigida al Director de Vivienda y Servicios Humanos. Su apelación debe indicar los elementos que cree que faltan en la valoración. Usted tiene 30 días para apelar por escrito a partir de la fecha cuando recibió el informe de valoración. Cualquier audiencia que se realice en relación con dicha apelación se llevará a cabo de acuerdo con los procedimientos prescritos en el Capítulo 1-3 "audiencias cuasi judiciales", B.R.C. 1981.

**El aviso de apelación lo puede enviar por correo a:** Director of Housing & Human Services  
Division of Housing  
P.O. Box 791, Boulder CO 80306

Así mismo, también puede enviar su carta por correo electrónico a [gibsonp@bouldercolorado.gov](mailto:gibsonp@bouldercolorado.gov)

### **¿Alguna mejora futura, después de la evaluación, afectará el valor de mi hogar? No.**

### **Si elijo vender mi casa a la Ciudad de Boulder en cinco años, ¿cómo cambiará el valor?**

La valuación de su hogar aumentará cada año según el ajuste estándar de la Ciudad de Boulder que se utiliza para las unidades de propiedad de viviendas dentro de la ciudad. El aumento se basa en el Ingreso Medio del Área para el Condado de Boulder y el Índice de Precios al Consumidor; estos suelen oscilar entre el 1.0% y 3.5% por año.

# Unidad #X

Apellido: X

## CASA MANUFACTURADA

Año	X
Tamaño de Caja	X x X
Modelo	X
Fabricante	X
NADA Fecha de Guía	Sept/Oct 2018

**NOTAS** tamaño de la casa: 500 p2 ● adición: 350 ● reemplazos de ventana ● piso nuevo ● puerta exterior ● porche cubierto ● reparación de techo ● canaletas ● \$350 asignación está incluido para cualquier artículo perdido



**VALOR DE MERCADO ESTIMADO = \$X**

### VALUE CALCULATIONS

1	Valor Base de la Estructura	=	\$X	Fuente: Asociación Nacional de Comerciantes de Automóviles (NADA)
2	Estado: Colorado	X	1.06	Para todos los hogares – Aumento de 6% en valor para los hogares ubicadas en Colorado
2a	TOTAL PARCIAL (Línea 1 x Línea 2)	=	\$X	NADA Guía de Valor al Por Menor (Redondeado hacia arriba)
3	Condición: X Puntuación: X (VER INFORME PÁGINA 3)	X	0.X	Exterior, sala de estar/familia, cocina/utilidad/sala, baño(s), dormitorio(s)
3a	TOTAL PARCIAL (Línea 2a x Línea 3)	=	\$X	Valor Base ajustado por condición (Redondeado hacia arriba)
4	Valor de los Componentes (VER INFORME PÁGINA 4)	=	\$X	Techumbre, revestimiento de casa, ventanas/puertas, alfombra, baño(s), accesorios de baño, electrodomésticos de cocina, calefacción-fontanería-eléctrica, detectores de humo
5	Valor de Reposición Depreciado (Línea 3a - \$530 + Línea 4)	=	\$X	Comience con Condición (Línea 3a), reste el equipo de reemplazo faltante (para todos los hogares \$530), añada Componentes (Línea 4)
6	Relación de Ventas de la Comunidad de Casas Móviles	X	1.25	Para todos los hogares – Aumento de 25% en valor de las casas en Ponderosa
6a	TOTAL PARCIAL (Línea 5 x Línea 6)	=	\$X	Redondeado hacia arriba (después de un aumento de 25%)
7	Valor de los Accesorios (VER INFORME PÁGINA 5)	=	\$X	aire acondicionado central, gas, bombas de calor, montaje en ventana/pared, enfriadores de agua, toldos, patios, zócalo exterior, adiciones. <b>\$350 asignación está incluido para cualquier artículo perdido.</b>
7a	Coste de las Reparaciones	—	\$X	Listar cualquier reparación identificada
8	Enfoque de Valor por Costo (Líneas 6a + 7 – Líneas 7a)	=	\$X	Comience con Total Parcial (Línea 6a), añada Accesorios (Línea 7), reste el Costo de las Reparaciones (Línea 7a)
9	Ajuste de Mercado Comparable (VER INFORME PÁGINA 8)	+	\$X	En comparación con las ventas recientes en los parques de casas móviles cercanas
10	<b>Valor de Mercado Estimado</b>	=	<b>\$X</b>	Comience con el enfoque de valor por costo (Línea 9), añada un ajuste de mercado comparable (Línea 10)