

## Reglas y regulaciones del parque de casas móviles Ponderosa

Versión 1. 1 de agosto de 2018

Versión 2. 1 de diciembre de 2019

Versión 3. 15 de febrero de 2022

### **Contacto de emergencia fuera del horario de atención y fines de semana:**

Greg Gustin, Property Manager (cell): 520-548-4317

Estas son las Reglas y Regulaciones relativas al uso y ocupación de las instalaciones ubicadas en 4475 N. Broadway, Boulder, CO 80304, comúnmente conocido como Parque de Casas móviles de Ponderosa (en inglés, Ponderosa Mobile Home Park). Además, la intención y el propósito de estas Reglas y Regulaciones es la de establecer pautas claras que garanticen un entorno seguro, al tiempo que respetan la cultura, la flexibilidad y la expresión individual que ha contribuido a la comunidad. Alentamos a todos los residentes a hacer uso de estas reglas y regulaciones para servir los deseos e intereses de toda la comunidad, y no solo la de sus propios intereses.

El cumplimiento de todas las reglas se describe en la sección de "cumplimiento de las Reglas y Regulaciones" de este documento.

Estas reglas y regulaciones, aplicadas de acuerdo con las leyes locales, estatales y federales aplicables, harán lo siguiente:

- Promover la conveniencia, la seguridad y el bienestar de los propietarios;
- Proteger y preservar las instalaciones de cualquier abuso;
- Distribuir equitativamente el servicio y las instalaciones que se da a los propietarios;
- Relación razonable con una finalidad legítima;
- No ser arbitrario, caprichoso, irrazonable, vengativo ni discriminatorio;
- Dejar claro al propietario cómo cumplir con las Reglas y Regulaciones; y
- Que sea por escrito y que sea compartido.

Estas reglas y regulaciones se proporcionarán a los propietarios con 60 días de antelación. A 60 días de su adopción, entrarán en vigor.

**Durante el período de espera de 60 días, las Reglas y Regulaciones adoptadas previamente, así como toda la información específicamente escrita en los contratos de arrendamiento para hacer cumplir bajo la Ley de Parques de Casas Móviles, permanecerán en vigencia.**

#### **1. Reglas y regulaciones: alquiler de espacio, acuerdo y recargos por mora**

- A. El alquiler vence a las 12 p.m. (mediodía) el primer día del mes calendario.
- B. El alquiler impago se considerará en mora el día 11 del mes calendario y se agregará un Cargo de \$ 50.00 al por atraso al saldo pendiente, todos los meses.

C. Los planes de pago solo se ejecutan con la aprobación de la Gerencia. Los planes de pago solo se considerarán en circunstancias difíciles y si el residente solicita un plan de pago a la Gerencia antes de la fecha de vencimiento del pago. Los detalles del plan se determinarán caso por caso.

## **2. Estado y mantenimiento del espacio y la casa móvil**

Los residentes deberán mantener la casa móvil y el espacio del lote en condiciones buenas, seguras y sanitaria, tal y como se describe a continuación.

## **3. Casa móvil**

A. Los materiales de los techos y los procesos de aplicación deben ser aprobados por la gerencia. Los vientos fuertes pueden hacer que los materiales salgan volando por los aires y provocar lesiones o la muerte. Esto es especialmente cierto para las láminas de metal.

B. Todos los zócalos deben instalarse de manera profesional para que no tengan aberturas que permitan el acceso de la vida silvestre.

C. Solo se pueden construir estructuras o adiciones autorizadas en la propiedad. Esto incluye toldos, porches, escalones, cercas, etc. Cualquier alteración a la edificación, o cualquier estructura nueva o adición debe recibir un permiso de construcción antes de que comience el trabajo.

D. Los residentes deben reparar cualquier fuga de agua en un término de 2 semanas. Si tiene alguna dificultad, comuníquese con la gerencia para recibir apoyo.

E. En caso de una fuga de gas, avise a la gerencia de la propiedad lo antes posible.

F. Si los fusibles o disyuntores cortan la energía de su casa móvil más de una vez, comuníquese con la gerencia de la propiedad lo antes posible.

## **4. Patio y calle de entrada**

A. No se permite tirar basura jamás, sin importar el tamaño del artículo (colillas de cigarrillos → sillones).

B. El gas, el aceite, el anticongelante y cualquier otra toxina ambiental nunca deben ser tirada, ni eliminada, en ningún lugar de la propiedad de Ponderosa. No se pueden tirar en los caminos de entrada, ni en los contenedores de basura. Los desechos peligrosos de su hogar deben siempre llevarse al centro de desechos ubicado en: 1901 63rd St. Boulder CO.

C. Los artículos rotos que puedan provocar lesiones deben repararse o retirarse de inmediato. Los ejemplos incluyen escalones rotos y piso del porche, tornillos o clavos, y metal afilado que sobresalgan.

D. Se prohíbe el almacenamiento excesivo o la acumulación de materiales inflamables. El almacenamiento máximo por ubicación está limitado a:

a. Tanque de propano de 5x7 a 7 ½ libras. Los tanques deben estar certificados.

b. Galón de gasolina o diésel de 2x 5 galones, si se almacena en un recipiente legal y lejos de fuentes de calor y chispas.

Si tiene preguntas sobre el almacenamiento, consulte a la gerencia.

E. No se pueden almacenar artículos que representen un peligro de incendio, violen las utilidades, interfieran con los derechos de paso de las casas móviles vecinas, vehículos e infraestructura de los servicios públicos.

F. Las líneas eléctricas y de gas están enterradas; por lo tanto, no se puede clavar nada en el suelo, y no se pueden cavar agujeros en el suelo de más de 12 pulgadas de profundidad, sin el permiso de la gerencia.

G. No se pueden almacenar artículos contra cercas o vallas.

H. Hay un límite en el volumen de posesiones que se pueden almacenar en los patios. Los artículos en el patio deben almacenarse:

a. De manera que no interfieran con las casas móviles vecinas: acceso y salida y acceso debajo de la casa móvil, y mantener un espacio libre de tres pies a lo largo de la parte trasera de la casa de su vecino(a).

b. De manera que permita que la gerencia de la propiedad y los contratistas puedan tener acceso a todas las conexiones de servicios públicos. Esto incluiría el área que va desde la puerta principal, con un camino de 3 pies por donde pueda pasar un equipo de reparación, de ser necesario.

c. No genere un peligro que incluya, entre otros, fuego, artículos que caen, objetos cortantes, contaminación u olor.

d. Si necesita almacenamiento adicional para sus pertenencias personales (no posesiones comerciales), es posible que haya espacio disponible para alquilar en lotes baldíos, sujeto a un contrato de alquiler de almacenamiento por separado. Gestión de contactos para obtener información.

I. Los jardines elevados, porches, cercas o cualquier estructura construida necesitan permiso de la Gerencia junto con los permisos requeridos.

J. Los residentes son responsables de eliminar las malas hierbas y podar el césped en su lote y en su entrada.

K. La gerencia de la propiedad es responsable del mantenimiento de los árboles.

## **5. Cercas y Vallas**

A. Las cercas existentes que estaban en su lote cuando se mudó a su casa no serán removidas permanentemente, a menos que usted y la gerencia lo acuerden mutuamente, a menos que una entidad que no sea el Departamento de Vivienda y Servicios Humanos exija su remoción, o lo exija la ley.

B. No se pueden instalar cercas permanentes en el lugar de remoción de la vivienda de un vecino que deja un patio sin asegurar. Las cercas temporales deben ser aprobadas e instaladas por la Gerencia del parque.

C. Las cercas nuevas serán de tres pies de altura, según lo aprobado bajo el nuevo plan de la propiedad.

## **6. Mascotas**

A. Las nuevas mascotas con pieles (por ejemplo, gatos, perros, etc.) deben ser aprobadas por la gerencia y agregadas al contrato de arrendamiento.

- B. No se permiten más de cuatro mascotas con pelaje, por cada vivienda.
- C. Todas las mascotas deben llevar collares y mantenerse en su propio lote.
- D. Todas las mascotas deben estar atadas cuando estén fuera de su patio o en el lote.
- E. Todos los excrementos, incluidos los del lote del propietario, deben ser limpiados por el propietario.
- F. No se permiten ladridos continuos o ruido excesivo durante horas de tranquilidad, de 9 pm a 7 am. La prueba del incidente debe estar justificada para que sea una infracción.
- G. Se debe retirar cualquier mascota que se determine que es insegura o por violación continua a todo lo anterior.

## **7. Ocupación**

Todas las personas que viven en la casa móvil deben ser informadas al gerente. Los inquilinos de Ponderosa pueden tener compañeros de cuarto que no estén relacionados con ellos. Si tiene a alguien que se queda por más de un período de dos semanas, será considerado residente de Ponderosa. Si tiene a alguien viviendo en su casa por un total de ocho semanas en el transcurso de un año, será considerado residente de Ponderosa. Esto es extremadamente importante para que los avisos y la información correctos se distribuyan correctamente. Se deben aprobar y entregar a la gerencia copias de todos los contratos de arrendamiento y acuerdos de compañero de cuarto. La ocupación de las casas móviles debe cumplir con el código de la ciudad.

Los nuevos compañeros de habitación o inquilinos están sujetos a verificación de antecedentes. Cualquier inquilino nuevo o compañero de cuarto que se mude a Ponderosa después del 1 de agosto de 2017, cuando la ciudad compró la comunidad, debe firmar el formulario de la Ley de Reubicación Uniforme, reconociendo que no tiene los mismos derechos bajo el Programa de Estabilización de la Comunidad de Ponderosa que los que viven en Ponderosa en 1 de agosto de 2017.

## **8. Licencias de alquiler**

Si posee una casa móvil que alquila a otra persona, tenga en cuenta que:

- Se ha renunciado al cumplimiento del alquiler durante los primeros tres años después de la “fecha de vigencia de la anexión”. La fecha efectiva de anexión de Ponderosa es el 20 de noviembre del 2019.
- Debe (a) retirar su casa móvil de la propiedad o (b) obtener una licencia de alquiler antes del 20 de noviembre del 2022.
- Las casas móviles no están sujetas a los requisitos energéticos de la ciudad; sin embargo, deben recibir una inspección de alquiler por motivos de salud y seguridad.
- En el 2021, la tarifa para obtener una licencia de alquiler, válida por cuatro años, es de \$ 190. Si tiene preguntas, hable con la gerencia de la propiedad.

## **9. Venta y / o transferencia / reemplazo**

No se pueden realizar ventas, transferencias o reemplazos de unidades en el parque sin una conversación previa y revisión por parte de la gerencia.

## **10. Terminación del contrato de arrendamiento (pasar a la ejecución)**

De acuerdo a la Ley de parques de casas móviles de Colorado, su contrato de arrendamiento puede rescindirse por las siguientes razones:

A. Falta de pago del alquiler o

B. Infracciones no relacionadas con el alquiler, que incluyen:

- a. Incumplimiento de las ordenanzas locales y las leyes estatales.
- b. No cumplir con las reglas y regulaciones escritas que existen para prevenir daños a la propiedad o poner en riesgo la salud y seguridad de otros.
- c. Hacer declaraciones engañosas en su solicitud de arrendamiento.
- d. Actividades delictivas en Ponderosa que dañan o amenazan con dañar la propiedad, las personas o los animales,
- e. Participar en cualquier actividad que cause que la casa que ocupa o su contenido sea declarada una molestia pública, según lo define el estado de Colorado o el código de la ciudad, como fabricación ilegal, cultivo o venta de drogas, tráfico de personas, juegos de azar ilegales, etc.

## **11. Aplicación de las reglas y regulaciones, no relacionadas con el alquiler**

R. El administrador de la propiedad, que actúa como agente de la ciudad de Boulder, tiene la autoridad para hacer cumplir todas las disposiciones de las reglas y regulaciones.

B. La ejecución se llevará a cabo siguiendo los procedimientos que se describen a continuación. Dependiendo de la gravedad de la infracción, algunos o todos los pasos pueden y serán eliminados.

1. Primera notificación de violación: Esta será una advertencia verbal en la mayoría de los casos con 10 días para remediar. Esto dependerá de la gravedad de la infracción.
2. Segunda notificación de infracción: Esta será una advertencia por escrito con 10 días para remediar. Esto dependerá de la gravedad de la infracción.
3. Tercera notificación de infracción: será una advertencia por escrito con una multa de 10 días para remediar. Esto dependerá de la gravedad de la infracción.
4. Desalojo presentado: Si la infracción es lo suficientemente grave y conduce a un desalojo, tal y como se describe en la Ley de parques de casas móviles de Colorado, se presentará un desalojo de inmediato.

C. Los residentes que participan en actividades delictivas, como se describe en 9, "Terminación del contrato de arrendamiento", pueden estar sujetos a desalojo. La Gerencia considerará los siguientes factores al determinar si debe perseguir el desalojo:

1. La gravedad de la acción infractora, especialmente con respecto a cómo afectaría a otros residentes;
2. El grado de participación o culpabilidad del arrendatario u otros miembros del hogar en la acción delictiva, incluido si el miembro culpable es un menor, una

persona con discapacidades o una víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso

3. Los efectos que tendrá el desalojo sobre otros miembros de la familia que no estuvieron involucrados en la acción o falta de actuación;
4. El efecto en la comunidad de la rescisión, o de la incapacidad de la Gerencia para rescindir el arrendamiento;
5. El efecto de la decisión de la Gerencias sobre la integridad del programa de gerencia de la propiedad;
6. La demanda de vivienda por parte de familias elegibles que cumplirán con las responsabilidades del arrendamiento;
7. Hasta qué punto el arrendatario ha demostrado responsabilidad personal y si ha tomado todas las medidas razonables para prevenir o mitigar la acción delictiva; y,
8. El tiempo transcurrido desde que ocurrió la violación, la historia reciente de la familia y la probabilidad de una conducta favorable en el futuro.

#### D. Buen horario

<b>Horario de Ponderosa Fine</b>			
	1st	2nd	3rd
Infracciones de estacionamiento	\$ 25	\$ 50	\$ 50
Infracciones de manejo	\$ 50	\$ 75	\$ 100
Disturbios de ruido	\$ 25	\$ 50	\$ 75
Tirar basura	\$ 50	\$ 75	\$ 100
Vertimiento ilegal	\$ 100	\$ 200	\$ 300
Infracciones de mascotas	\$ 25	\$ 50	\$ 75
Pago de alquiler atrasado	\$ 50	\$ 50	\$ 50
Ocupantes no alquilados	\$ 50	\$ 100	\$ 200
Materiales peligrosos	\$ 50	\$ 100	\$ 200
Fugas de agua	\$ 100	\$ 200	\$ 300
Violaciones de salud y seguridad	\$ 100	\$ 200	\$ 300

#### 12. Niños / Invitados y ruido

- A. Los inquilinos son responsables del comportamiento y la conducta de sus hijos menores, compañeros de habitación y visitantes.
- B. No se permiten ruidos fuertes o molestias excesivas en el parque.
- C. Se requiere que los residentes estén atentos a la radio, televisión, equipos de sonido, instrumentos musicales, motores, etc., y que los mantengan a un volumen bajo para que los vecinos no sean molestados.

#### 13. Límites de velocidad, automóviles y estacionamiento

- A. Las bocinas de los automóviles deben usarse solo en casos de peligro inminente para las personas o la propiedad.
- B. No se tolerará la conducción agresiva (sin colas de pez, deslizamientos eléctricos, exceso de velocidad o despellejamiento).

- C. Estacionamiento frente a lotes. Siga la tendencia de estacionamiento establecida para cada fila (recta o en ángulo). Hable con la gerencia si tiene preguntas.
- D. Está prohibido obstruir caminos, aceras y servicios públicos.
- E. El estacionamiento para invitados y visitantes está a lo largo del lado norte de la calle junto a *Fourmile Creek*, en el antiguo lote 49B (lote norte en el lado oeste de la calle 10th) y en el lote temporal entre la oficina y *Fourmile Creek*.
- F. Estacionamiento de oficina. El lote de oficinas n. ° 80 y el lote baldío n. ° 12 están reservados para la unidad n. ° 80, la Gerencia del parque y quienes realizan negocios en la oficina.
- G. El límite de velocidad es de 10 mph.
- H. Su estacionamiento está limitado al espacio frente a su casa móvil (a menos que se le haya asignado un estacionamiento de reemplazo debido a los parquímetros, bolardos, etc. en frente de su casa).
- I. Se puede alquilar estacionamiento adicional en o frente a lotes baldíos para uso personal, no comercial. (Consulte también “Almacenamiento en el patio” para alquilar espacio adicional para pertenencias personales).
- J. Vehículos abandonados e inoperables.
- Según el código de la ciudad, cualquier vehículo ubicado en una propiedad privada durante más de 72 horas (tres días) sin el permiso de la Gerencia se considera abandonado. Los vehículos abandonados se consideran una molestia pública y pueden ser remolcados a un lote de incautación.
  - En Boulder, los vehículos inoperables no se pueden mantener en propiedad privada por más de 30 días. Se consideran una molestia pública. (Esto no se aplica a vehículos antiguos o vehículos inoperables porque carecen de placa o calcomanía de registro).
  - En el caso de que el código de la ciudad cambie de lo que se refleja en las secciones a. y b., la nueva ley sustituirá a las secciones a. y B..
- K. **No se permite estacionarse** en ninguna otra área de Ponderosa, a menos que se haya acordado por escrito con la Gerencia.
- L. **Estacionamiento de construcción.** La construcción continuará en Ponderosa ahora y en los próximos años. La gerencia usará letreros para designar el estacionamiento de construcción según sea necesario.

#### **14. Privacidad, acceso y avisos**

El parque de casa móviles de Ponderosa (en inglés, Ponderosa Mobile Home Park) se encuentra en medio de un esfuerzo de varios años para crear estabilidad a largo plazo para la comunidad al reemplazar la infraestructura obsoleta y realizar otras actualizaciones. A veces, esto puede resultar en que personas ingresen a su lote. Cuando sea posible, se notificará a los trabajadores contratados mediante la publicación en tabloneros de anuncios públicos, mensajes de texto y avisos en papel en cercas o lotes. Sin embargo, pueden surgir situaciones en las que se requiera un acceso rápido. La Gerencia del parque y el equipo de estabilización de la comunidad de Ponderosa respetan su

derecho a la privacidad y pueden ingresar al terreno en el que se encuentra su hogar de la siguiente manera:

- A. Para el mantenimiento de servicios públicos.
- B. Mantener la comunidad y el lote para que sean seguros, limpios y aptos para la habitación humana y el uso razonable y sean accesibles para personas con discapacidades.
- C. Asegurar que se proporcionen cantidades razonables de agua corriente a la vivienda.
- D. Para notificar las interrupciones del servicio.
- E. Mantener los edificios o estructuras que Ponderosa mantiene y proporciona para el uso de los residentes.
- F. Mantener las calificaciones de los lotes, según sea necesario, para evitar la acumulación de agua.
- G. Tomar medidas razonables para mantener la integridad del espacio de la plataforma y el pedestal de servicios públicos para evitar daños a la casa (excepto cuando las necesidades de mantenimiento sean el resultado de acciones del propietario y / o arrendatario).
- H. Mantener árboles para proteger la seguridad de los residentes y su propiedad.
- I. Para asegurar el cumplimiento de los códigos, estatutos, ordenanzas, reglas administrativas aplicables, el contrato de alquiler y las reglas de la comunidad, y la protección del parque de casas móviles en cualquier momento razonable o en caso de emergencia, pero no de una manera o en un tiempo que interferiría con el disfrute tranquilo del ocupante.
- J. Publicar avisos que sean requeridos por la ley o el contrato de alquiler.
- K. Los propietarios del parque y sus agentes harán un esfuerzo razonable para notificar al residente de su intención de ingresar al terreno en el que se encuentra la casa móvil, al menos 48 horas antes de la entrada.

### **15. Animales**

Está prohibida la alimentación de gatos salvajes o animales no domesticados. Esto no incluye comederos para pájaros.

Esto tampoco incluye a los gatos que fueron esterilizados o castrados a través del programa en Ponderosa y están marcados en las orejas. Los gatos con marcas de orejas que fueron castrados o esterilizados y no se consideran salvajes. Estos gatos estarán limitados a cuatro por hogar.

### **16. Mantenimiento y reparaciones**

El arrendador / propietario del parque es responsable y deberá pagar el costo de mantenimiento y reparación de las líneas de alcantarillado, agua y servicios públicos o conexiones relacionadas, áreas comunes y los terrenos que se proporcionan para el uso de los propietarios.

### **17. Contenedores de basura**

- A. Los contenedores de basura son solo para residentes de Ponderosa.
- B. Los artículos grandes deben desarmarse.
- C. Toda la basura debe estar dentro del contenedor de basura. La basura colocada junto al contenedor de basura o apilada y que se caiga estará sujeta a una multa.
- D. Comuníquese con la Gerencia para cargas especialmente grandes, de manera que podamos coordinar y minimizar las interrupciones si no puede colocar su basura en el contenedor de basura.
- E. Deben seguirse las reglas de reciclaje y compostaje establecidas por *Western Disposal*. Los honorarios incurridos por incumplimiento se transferirán al residente.

### **18. Procedimiento de quejas**

Los residentes tienen derecho a estar en desacuerdo y apelar ciertas decisiones de la Gerencia que puedan afectarlos negativamente. Un residente que desee apelar con una decisión debe seguir los procedimientos de esta sección. Si un residente no cumple con una fecha límite, el residente perderá el derecho a apelar. El proceso de quejas es el siguiente:

- A. La queja debe presentarse por escrito al administrador del parque dentro de los siete días posteriores al evento.
- B. Dentro de los 10 días, el administrador del parque se comunicará con el residente para concertar una cita para hablar informalmente sobre el problema y tratar de resolverlo.
- C. Dentro de los 10 días posteriores a la discusión informal, el administrador del parque enviará una carta al residente resumiendo la reunión y negando o aprobando la queja.
- D. Si el residente no está satisfecho con la decisión tomada en la discusión informal, el residente debe presentar una solicitud por escrito para una audiencia al Director Adjunto de Vivienda en 1300 Canyon Blvd. dentro de los siete días de la carta de denegación / aprobación.
- E. La audiencia se llevará a cabo dentro de los treinta días siguientes a la recepción de la solicitud por escrito por parte del Subdirector de Vivienda o según lo acordado por el residente y el Subdirector. El Director Adjunto de Vivienda, o su designado, será el oficial de audiencia. El residente que busca la apelación recibirá un aviso de al menos 10 días de anticipación sobre la hora, fecha y lugar de la audiencia.
- F. El oficial de audiencias tomará una decisión por escrito dentro de los 30 días posteriores a la audiencia.
- G. Cualquier punto del procedimiento que no se aborde en esta regla se regirá por el Título 1, Capítulo 3, Audiencias judiciales, Código revisado de Boulder, 1981.

Estas reglas y regulaciones no se modificarán ni actualizarán sin notificar a los residentes de Ponderosa.