

Una Guía para los residentes de Ponderosa

PARTE 2

27 de enero de 2018



¿Qué te gusta de tu comunidad?

"Nos estamos uniendo y apoyándonos mutuamente" - Residente de Ponderosa, octubre de 2017

¿Qué es lo que más disfrutas de Ponderosa?

"Que es un lugar para vivir creativamente y [tener] la capacidad de compartir" - Residente de Ponderosa, octubre de 2017



ÍNDICE

Información sobre el proceso de evaluación (ciudad) - 29

Información sobre la propiedad de la tierra - 30

Derechos de los propietarios de los tráilers -31

Propiedad del lote privado- 32

Herencia de hogar- 33

Comprobante de la sección 8: 34

Reglas del Condado- 34

Hipoteca- 35

Hábitat para la Humanidad- 36

Títulos- 37

Inquilinos de mucho tiempo 38

¿Cuándo estarán disponibles las evaluaciones de nuestros trailers?

La ciudad está trabajando en garantizar que las estimaciones del valor de las viviendas sean justas y equitativas. El personal de la ciudad con experiencia en bienes raíces realizó una revisión de todas las viviendas y determinó que cada vivienda requiere su propia evaluación. Esto ha llevado a la ciudad a contratar a un tercer profesional objetivo y con experiencia en la valoración de viviendas prefabricadas. El proceso de contratación de este profesional tardará aproximadamente de 6 semanas. El proceso de selección incluirá un miembro de la RLC. Una vez contratado, el proceso de evaluación tardará aproximadamente 4 meses en completarse. Entendemos que esto no es deseable, pero es necesario para garantizar la determinación de los valores razonables de cada hogar.



Resident leading community members on a tour of Ponderosa during the Resilience workshop on Dec. 4, 2017.

¿Tendremos la oportunidad de ser dueños de la tierra y mantener nuestros trailers? ¿Los pagos en la tierra se han agregado a las opciones de vivienda?

La propiedad de los lotes individuales no se agregará como una opción de tenencia de la tierra porque no cumple con los requisitos de demora de la ciudad y los estándares de lotes mínimos.



La ciudad ha luchado para proteger los derechos de los propietarios de remolques contra los derechos de los propietarios de casas rodantes, ¿es esto diferente porque la ciudad ahora es propietaria de la tierra?

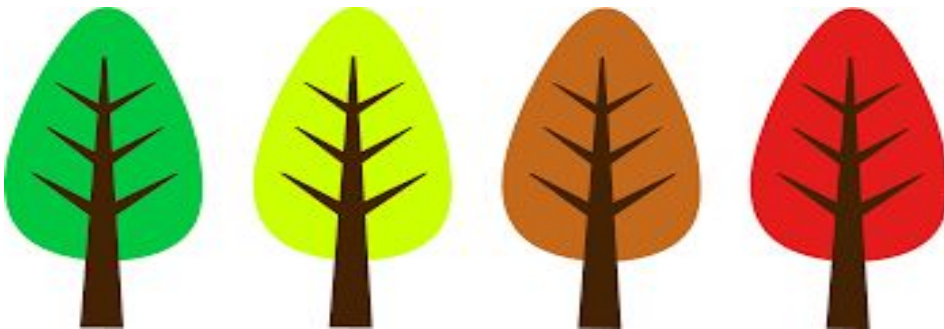
- El comentario de que "La ciudad ha luchado para proteger los derechos de los propietarios de remolques contra los derechos de los propietarios de los remolques" hace referencia a la Ordenanza No. 8043, adoptada por la Ciudad de Boulder el 28 de julio de 2015. Esta Ordenanza entró en vigencia cuando un propietario en Vista Village Mobile Home y la gerencia del parque indicaron a Park que no podía vender su casa porque fue construida antes de 1976, el año en que HUD (Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano) estableció normas para viviendas prefabricadas. La ordenanza número 8043 prohíbe a los propietarios de parques prohibir la venta de casas móviles construidas antes de 1976 que se consideran seguras y habitables.
- La ciudad no está prohibiendo la venta de viviendas, pero dice que no se otorgarán nuevos contratos de arrendamiento como resultado de la reurbanización de la tierra. En la reurbanización de la tierra, algunas casas móviles pueden necesitar ser trasladadas, por lo tanto, se requiere flexibilidad. Esta es la razón por la cual la ciudad no tiene la intención de permitir nuevos arrendamientos y, como resultado, la Ciudad pagará el valor de mercado de cualquiera de las casas móviles. Además, es posible que un hogar de Ponderosa venda su casa a otro hogar Ponderosa existente, lo que permite un intercambio de vivienda.

Quiero ser dueño de la tierra debajo de mi trailer. ¿Es legalmente posible poseer privadamente un lote mientras el resto de la tierra permanece unida dentro de la comunidad?

- La subdivisión sería necesaria para crear un nuevo lote que podría transferirse a usted. Ninguno de las parcelas/ lotes de propietarios que ocupan en Ponderosa cumpliría con los estándares de lote en BRC 9-12-12. La lista completa de estándares de subdivisión la puede encontrar aquí:

https://library.municode.com/co/boulder/codes/municipal_code?nodeId=TIT9LA_USCO_CH12SU_9-12-12STLOPUIM

-
- Algunos ejemplos de barreras a la subdivisión de lotes individuales incluyen:
 - 1. Cada lote debe tener al menos 30 pies de frente en una calle pública.
 - 2. Ninguna porción de un lote deberá ser más estrecha a 30 pies.
- Esto tampoco se ajustaría a los patrones de lotería estándares de la Ciudad



¿Mis herederos (por ejemplo, cónyuge, pareja, hijos, otros) tienen derecho a heredar mi casa?

- Antes de la anexión (2018-19)
 - Antes de la anexión, sus derechos serán los mismos que antes de la participación de la ciudad en Ponderosa. Los herederos heredarían la casa incluso si actualmente no viven en Ponderosa. El individuo que hereda la vivienda podría vender u ocupar el hogar. Para ocupar el hogar, el hogar a heredar debería cumplir con los siguientes requisitos:
 - Sin delitos anteriores;
 - No más de dos delitos menores en los últimos cinco años; y
 - No haber tenido desalojos en los últimos 3 años.
 -
- Después de la anexión (2020 en adelante)
 - Nuevas viviendas de Hábitat: el convenio de vivienda asequible de la ciudad está escrito de tal manera que si un propietario elige dejar su propiedad a alguien después de su muerte, esa persona debe ocupar la propiedad como su residencia principal (y cumplir con el convenio) o vender la propiedad a un comprador elegible para el ingreso, a través del programa de propiedad de vivienda asequible de la ciudad.
 -
- *Casas móviles existentes*: la visión a largo plazo de Ponderosa es la transición total a nuevos hogares; por lo tanto, en el caso de los propietarios de casas móviles existentes que permanecen en sus casas, tras la muerte del último ocupante original (ocupante a partir del 1 de agosto de 2017, fecha de la compra de la ciudad), los herederos pueden heredar el valor del hogar, pero la casa será eliminada de la comunidad.

¿Tenemos residentes actuales de Ponderosa que son beneficiarios de vales de la Sección 8? En caso afirmativo, ¿se venderá alguna de las casas nuevas en Ponderosa a los residentes actuales que son beneficiarios de cupones de la Sección 8?

No hay destinatarios de comprobantes de la Sección 8 en Ponderosa.

¿Qué reglas se aplican hasta que la propiedad se adjunte? Ciudad o Condado?

Hasta que Ponderosa sea anexado, se aplicarán las normas del condado.



Creo que se requiere poseer el terreno cuando compra una casa modular o una casa prefabricada para obtener una hipoteca. ¿Es esto correcto? Supongo que es por eso que es necesario formar un fideicomiso de tierras comunitarias.

Los propietarios no necesitan poseer la tierra debajo de su hogar para calificar para las hipotecas. Los arrendamientos de tierras aprobados por la FHA permiten que los residentes califiquen para productos hipotecarios estándares. Los arrendamientos de tierras funcionan si otra entidad es propietaria de la tierra y los residentes arrendan la tierra. Ejemplos locales de comunidades de arrendamiento de tierras incluyen Chautauqua y el vecindario de Poplar.

Los fideicomisos de tierras comunitarios (CLT, por sus siglas en inglés) también usan arrendamientos de tierras. Estas organizaciones son sin fines de lucro que poseen tierras con el objetivo de equilibrar los intereses de los propietarios (por ejemplo, el derecho a ganar algo de la apreciación del mercado, el derecho a heredar, etc.) y los intereses de la comunidad (por ejemplo, la asequibilidad). La junta directiva de un fideicomiso de tierras comunitario se denomina *junta tripartita* porque tres tipos de personas forman parte de la junta: residentes, representantes de intereses comunitarios más amplios y expertos en vivienda.

Los residentes también calificarían para hipotecas en las comunidades donde la tierra ha sido de condados (asignada para definir áreas privadas y comunes). Estas comunidades de interés común tienen juntas de asociación de propietarios y pueden acomodar una variedad de tipos de viviendas, incluidas casas unifamiliares, casas adosadas, condominios, etc. Las asociaciones de propietarios son comunes en todo Boulder. Por ejemplo, la mayoría de las viviendas ocupadas por propietarios en Holiday Neighborhood son comunidades de interés común.

Tendremos hogares Hábitat para la Humanidad?

La ciudad tiene la intención de asociarse con Habitat for Humanity para proporcionar opciones de reemplazo de los domicilio. Hábitat es la única organización con las herramientas necesarias para recrear viviendas asequibles que los residentes de Ponderosa actualmente experimentan en hogares nuevos y eficientes en el consumo de energía.

Estas herramientas incluyen:

- Reducción del costo de la construcción a través del trabajo voluntario (construcciones relámpago, equidad de sudor)
- Construcción energéticamente eficiente
- Hipotecas con bajo interés o sin intereses
- Experiencia trabajando con familias con ingresos iguales o inferiores al 60% del ingreso medio del área.

Para los propietarios que no desean permanecer en sus hogares, el personal de la ciudad está explorando los detalles de permitir que los propietarios actuales permanezcan en sus hogares, incluidos los métodos para garantizar la seguridad básica y otorgar oportunidades para la rehabilitación domiciliaria.



¿Tengo que poner a mi esposa en el título?

La facultad de Leyes de la Universidad de Boulder (CU Law) ofreció dar asesoramiento legal gratuito y confidencial a los residentes de Ponderosa. Por favor, póngase en contacto con Deborah Cantrell al (303) 492-5289 o deborah.cantrell@colorado.edu La facultad de Leyes de la Universidad de Boulder (CU Law) puede asesorar a los residentes sobre cuestiones como estas.



COLORADO LAW

UNIVERSITY OF COLORADO **BOULDER**

Tenemos algunos residentes que son inquilinos de larga data. ¿Estarán protegidos? ¿Podrán elegir quedarse? ¿Será la misma casa? ¿Cómo considerará la ciudad a considerar el acuerdo propietario/inquilino?

En el momento de la compra de la ciudad el 1 de agosto de 2017, los ocupantes calificados del Ponderosa Mobile Home Park son elegibles para recibir asistencia según la Uniform Relocation Act (URA), en caso de que sea necesaria una reubicación temporal a corto plazo o si esa persona decide abandonar la comunidad.

La ciudad está comprometida a un sendero de no desplazamiento tanto como sea legalmente posible. En aras del no desplazamiento, es nuestro deseo que los propietarios de casas móviles alquiladas trabajen con sus inquilinos / inquilinos durante los próximos años, lo que les permitirá permanecer en el lugar que deseen y permitir la elección de tales individuos; sin embargo, la ciudad no puede interferir con las decisiones del propietario de la casa. Si un hogar inquilino es desplazado por las decisiones del propietario / propietario y desea regresar a Ponderosa, se lo colocará en una lista de espera y deberá continuar participando en actividades de participación comunitaria y trabajar con la ciudad.

A largo plazo, no se permitirá que la propiedad de los inversores continúe en Ponderosa.