



Guía de residentes de Ponderosa Otoño 2017 - 2019

4 de noviembre, 2017

REVISADO el 3 de julio, 2018

La meta de la ciudad de Boulder:
Todo aquel que desee quedarse en
Ponderosa podrá quedarse y se
quedará.

ÍNDICE

 = revisado el 3 de julio 2018

- Información de fondo-3 
- ¿Qué me depara el futuro? -4 
- Línea de tiempo y requisitos de las fases-5-7
- ¿Qué requiere cada fase? -8
- ¿Cómo puedo seguir involucrado? -9
- ¿Puedo quedarme en mi casa y alterar mis costos de vivienda? -10 
- Lo que dicen los residentes de Ponderosa -11-14
- Sí, puedes quedarte en Ponderosa-15. 
- ¿Hay residentes que la ciudad planea forzar para que se muden como parte de la reurbanización? -16 
- Algunas preguntas que hemos escuchado-17
- ¿Qué pasa si soy dueño de mi casa y temporalmente abandono Ponderosa? -18 
- Soy propietario/alquilo y quiero mudarme permanentemente de Ponderosa dentro de los próximos dos años. ¿Qué necesito saber? -19 
- ¿Podré quedarme durante la construcción? -20
- ¿Qué esperar durante el año 2019? -21 
- ¿Cómo podré permanecer en Ponderosa? -22
- Propiedad de la tierra: ¿quién será el propietario de la tierra a corto/largo plazo? -23 
- Soy propietario/alquilo y quiero mudarme de Ponderosa permanentemente durante los próximos dos años. ¿Qué necesito saber? -24
- Preguntas a largo plazo-25
- ¿Dónde puedo obtener más información? -26 

INFORMACIÓN DE FONDO



La ciudad de Boulder compró el parque de casas móviles Ponderosa para proteger y preservar la asequibilidad a largo plazo, anexas la propiedad a la ciudad, reemplazar la infraestructura obsoleta e identificar las opciones de reemplazo del hogar que son asequibles para los residentes. Durante los próximos dos años, el grupo de estrategia de la ciudad y Trestle trabajará con los residentes y socios comunitarios para planear el futuro de Ponderosa. La ciudad continuará proporcionando información actualizada y oportunidades para que los residentes se involucren en la definición de los resultados.

Durante este proyecto, la ciudad de Boulder trabajará con los residentes para: construir un Comité de Liderazgo de Residentes (RLC) para que los residentes tengan una voz durante todo el proceso y se les proporcione información actualizada.

- Asegurar que la comunicación ciudad-residente sea oportuna, honesta y transparente.
- Anexas la propiedad del parque móvil de Ponderosa a la ciudad de Boulder.
- Explorar las opciones e innovaciones para reemplazar y mejorar la infraestructura (agua, alcantarillado, carreteras, aceras, cable, electricidad).
- Considerar oportunidades para espacios comunitarios y amenidades en Ponderosa.
- Identificar las opciones de vivienda seguras, deseables y asequibles para los residentes, y que satisfaga las necesidades de los residentes y que sean eficientes energéticamente. **Los residentes pueden optar por permanecer en y rehabilitar las casas móviles existentes o comprar o alquilar viviendas nuevas y asequibles de bajo consumo de energía, incluyendo casas unifamiliares, casas carreta, pisos, townhouses, y dúplex, Triplex o cuatruplexes. (Las opciones van desde casas rodantes existentes, casas prefabricadas nuevas, casas modulares, viviendas y dúplex de Habitat for Humanity.)**
- Identificar las futuras opciones de propiedad de la tierra que mantienen la asequibilidad para los residentes.
- Acceso a recursos comunitarios.
- Reducción de los impactos durante la construcción de infraestructuras.
- Identifica a corto plazo las mejoras de la comunidad basadas en la retroalimentación de los residentes.



¿QUÉ ME DEPARA EL FUTURO?

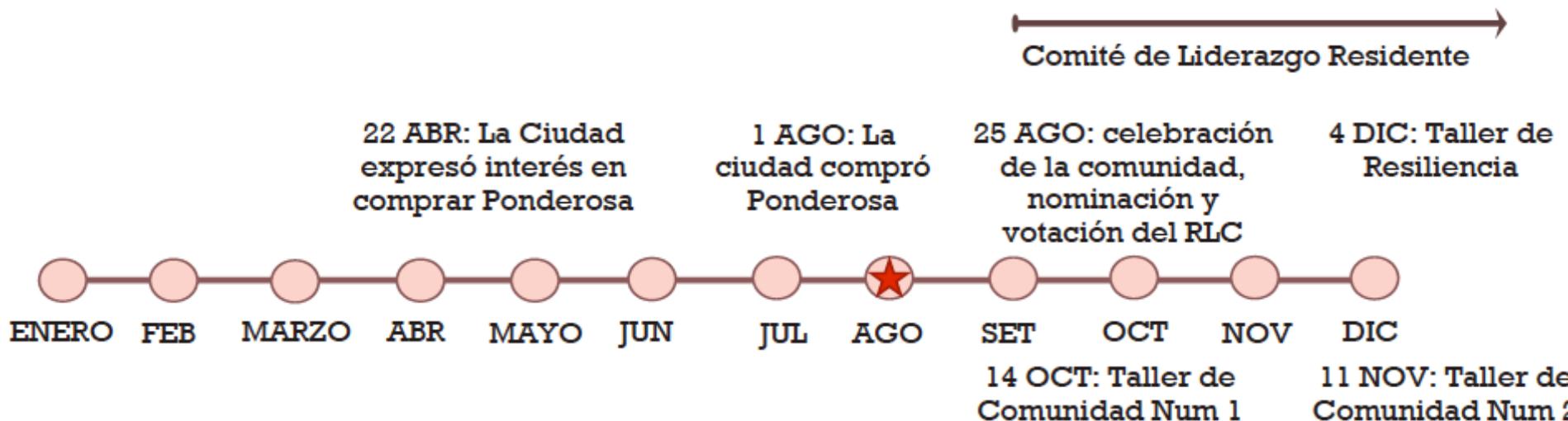
- Estamos trabajando juntos para crear una vía para que usted permanezca en Ponderosa...
 - Ya sea en su casa actual o en una nueva vivienda, nadie estará obligado a mudarse.
 - Los costos mensuales de vivienda serán similares a los costos de vivienda actuales. (~~Todas las viviendas son asequibles y con energía altamente eficiente~~)

Si pudieras cambiar algo, ¿qué querrías cambiar de tu casa?

“Mejor aislamiento exterior ”– residente de Ponderosa, octubre 2017

“Baño más grande, cocina más grande y un dormitorio más ”– residente de Ponderosa, octubre 2017

Ponderosa: Cronología de 2017



PLANIFICACIÓN

Recopilación de Ideas

OPCIONES DE VIVIENDA

Recopilación de Ideas, Investigación y Desarrollo de Soluciones de Vivienda

CONSTRUCCIÓN

Sin construcción hasta enero de 2020

Ponderosa: 2018 Cronología anticipada

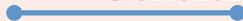
Comité de Lideres Residentes



Recopilación de ideas y comentarios



Revisión del plan conceptual General



Anexo y plan de la propiedad (Mas detalle)



PLANIANDO

Recopilación de ideas e ideas, investigación y desarrollo Soluciones de vivienda

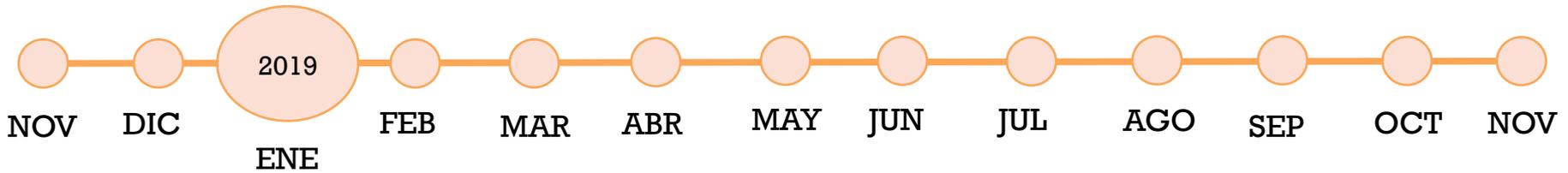
OPCIONES DE VIVIENDA

CONSTRUCCIÓN

No habrá Construction hasta enero del 2020

Ponderosa: 2019 Cronología anticipada

Comité de Lideres Residentes



Anexo y plan de la propiedad
(Mas detalle)

Junta de planeación
Audiencia



Junta del consejo de
la ciudad



Documentos técnicas
(mucho detalle)

Building Permit
Submittal

PLANIANDO



Recopilación de ideas e ideas, investigación y desarrollo Soluciones de vivienda

**OPCIONES
DE
VIVIENDA**

No habrá Construction
hasta enero del 2020

CONSTRUCCIÓN

¿QUÉ REQUIERE CADA UNA DE LAS FASES?

Revisión de conceptos (marzo – mayo 2018):

- Plan conceptual de la propiedad que muestra carreteras, puntos de acceso, espacios abiertos
- Identificación de la densidad y niveles de asequibilidad
- Va a la Junta de planificación para su revisión en una audiencia pública
- Proceso de asesoramiento

Revisión de la propiedad (agosto 2018 – febrero 2019):

- Diseño detallado de la propiedad y planes
- Informes técnicos y de ingeniería
- Revisión por parte del personal y de la Junta de planificación

Acuerdo de anexión (agosto 2018 – febrero 2019):

- Acuerdos entre propietarios y la ciudad (Ciudad de Boulder)
- Identificación del nivel requerido de asequibilidad
- Zonificación-tamaño de lotes/unidades, número de unidades
- Requiere compromiso de fases para el reemplazo de la infraestructura (tiempo y ubicación).
- Revisión por parte del personal, la Junta de planificación y el Concejo Municipal

¿CÓMO PUEDO MANTENERME INVOLUCRADO?

Tienes una invitación en el futuro de Ponderosa.

Su participación en actividades que ayuden a configurar el futuro de Ponderosa...

- ... se espera.
- ... se promueve. Un miembro del Comité de Liderazgo (RLC) le mantendrá informado y le pedirá su opinión
- ... es bienvenida.

Preguntas:

- ¿Qué valoras en ponderosa?
- ¿Cómo hacemos de Ponderosa un lugar aún mejor?
- ¿Cuáles son sus necesidades de vivienda (hogar actual, futuro hogar)?
- Y más.



Residentes de Ponderosa votan con círculos adhesivos durante taller de vivienda, octubre del 2017

“Conozco, confío y entiendo a la mayoría de todas las personas en fila.” – residentes de Ponderosa, octubre 2017

¿Qué te gusta de tu comunidad?

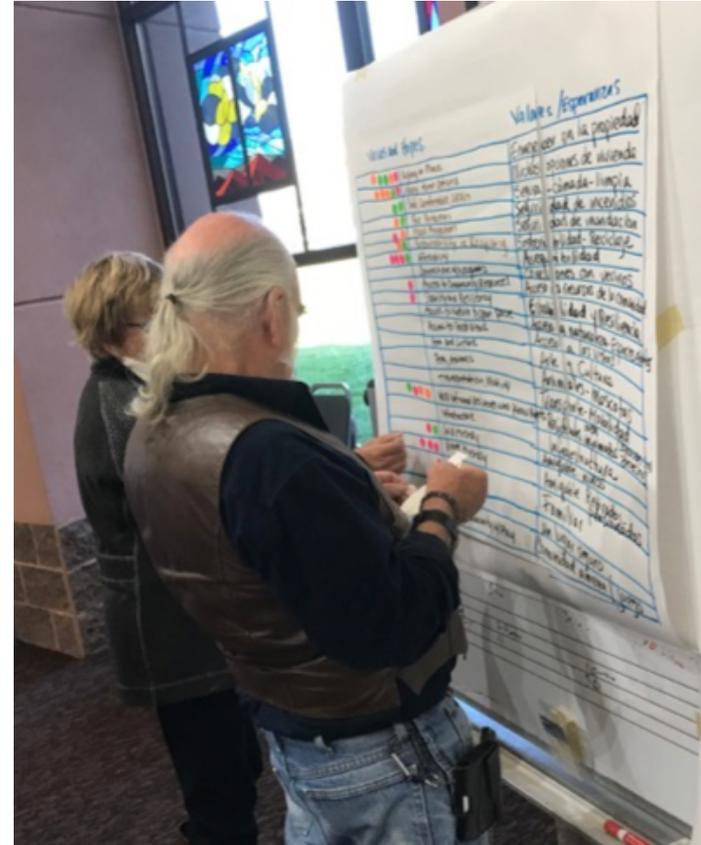


¿Puedo quedarme en mi casa y cambiar mis costos de vivienda?

¿Qué pasará con las casas? La ciudad no inspeccionará las casas. Si usted tiene necesidades de reparación de la casa que usted no puede permitirse, póngase en contacto con la ciudad y trataremos de identificar los recursos para ayudarle. ~~(No planeamos inspeccionar ni reparar las casas durante los próximos años, a menos que solicite asistencia o, si existe un riesgo no cubierto.)~~

Si usted es dueño de su casa: la ciudad no aumentará el alquiler de almohadillas hasta que la construcción del sitio esté completa. Después de ese tiempo, los alquileres probablemente aumenten 1-3% o aproximadamente \$10/mes, cada año, para apoyar el mantenimiento y la manutención.

Si usted alquila su casa: el acuerdo, incluyendo sus términos mensuales de alquiler y arrendamiento, será decidido entre usted y su arrendador.



Lo que los residentes tienen que decir: ¿Qué es lo que más le gusta de su hogar?

El 14 de octubre, 2017 residentes de Ponderosa dijeron:

- Dónde se encuentra/ubicación
- Cerca de las montañas, alquiler asequible, buenos vecinos, el arroyo está cerca, tranquilo
- Que me pertenece, toda la remodelación que hice, que es ecléctico, me encanta mi espacio de patio
- Es nuestro, construido y personalizado en su mayoría, además de jardinería
- Vistas de las montañas, cerca del parque y del arroyo, asequibilidad de vivienda, propiedad en la zona de precios elevados
- Cerca del trabajo y asequible
- Yarda privada
- Barato y privado, he invertido mucho dinero/tiempo en el mantenimiento/mejoras, no es una casa en serie
- En Boulder, junto a las montañas vecinas
- Conveniencia, tranquilidad
- Compacto, sostenible, verde, movilidad, eficiente
- Que es un lugar para vivir creativamente y con capacidad de compartir
- Paisaje



Lo que los residentes tienen que decir: Si pudieras cambiar algo, ¿qué querrías cambiar de tu casa?

El 14 de octubre los residentes de Ponderosa dijeron:

- Apariencia
- Baño más grande, cocina más grande, un dormitorio más
- Más grande y espacioso, me gustaría tener un techo catedral, voladizos y canaletas
- Mejora del recubrimiento externo y nuevo aislamiento bajo de las viviendas con nuevo recubrimiento
- Mejor aislamiento exterior, techo nuevo, cerca alrededor de las casas, más plantas y flores, ambiente más limpio con vista a áreas circundantes bien mantenidas, también las viviendas necesitan mejor fundación
- Mejor aislamiento, más grande
- Mejores reparaciones
- Tamaño, más ancho
- Remodelaciones, como la eliminación de la tapa de un radiador y conducir un autos nuevo por debajo pues todo está muy viejo y deteriorado y no tengo dinero
- Que sea legal que otros vendan y vivan este estilo de vida
- Se instalará aislamiento

Lo que los residentes tienen que decir: ¿Qué te gusta de tu comunidad?

El 14 de octubre los residentes dijeron:

- Diversidad de personas
- Buenos vecinos, cerca del arroyo, cerca de las montañas
- Que es ecléctico, que es pequeño, excelente ubicación, debemos ser abuelos de las viviendas
- Sé y confío y entiendo a la mayoría de las personas involucradas
- La gente y la ubicación, siendo asequible en Boulder
- Asequibilidad, niños jugando al aire libre, excelentes vistas, parque de perros y parques infantiles cercanos
- Tamaño pequeño, privado
- Privado, acceso al espacio abierto, no es un apartamento
- Nos estamos juntando y apoyándonos unos a otros
- Vecinos amistosos, vistas
- Viejos amigos
- Diversidad, niños



Lo que los residentes tienen que decir: ¿Qué le molesta de su comunidad o podría mejorarse?

El 14 de octubre los residentes dijeron:

- Aspecto de la propiedad
- Muchos gatos, no hay pavimento o aceras, mapaches, zorrillos
- El área del basurero, tal vez establecer que los propietarios mantengan el exterior de sus hogares y yardas. Que no hayan jardines llenos de chatarra, vehículos abandonados.
- Demasiados gatos callejeros.
- Coches van a gran velocidad
- Me gustaría ver pintura nueva en la mayoría de las viviendas o casas nuevas y viviendas más antiguas que están más allá de reparación
- Basura por todas partes, no hay recipientes de reciclaje o compostaje, basura alrededor de la zona del arroyo y contenedores, muy mal cercado, no es seguro para los niños
- Carreteras, seguridad
- Camiones, lanchas y remolques frente a mi casa
- Carreteras, alcantarillas
- Basura, calles, seguridad

¿Podré quedarme en Ponderosa?



SI.

Esto es posible porque:

- Si usted estuvo aquí (con un contrato de arrendamiento firmado) en el momento de la compra de la ciudad (1 de agosto de 2017), usted tiene el derecho de permanecer en Ponderosa.
- La ciudad ha valorado por mucho tiempo los parques de casas móviles como una opción asequible de vivienda unifamiliar, con protecciones instituidas a través de la zonificación y herramientas de uso del suelo.
- Comprando a Ponderosa, la ciudad (como propietaria) puede proteger la asequibilidad, el uso y la sostenibilidad a largo plazo de la tierra.
- La ciudad cuenta con los recursos y el compromiso para superar los problemas técnicos.
- En octubre del 2017, el Concejo Municipal aprobó una resolución que afirma su compromiso con la comunidad, específicamente el compromiso con el no-desplazamiento de los residentes.
- ~~¿Ciudad Santuario?~~ (esta información ya está en la página 16)
- Los fondos utilizados para apoyar la compra de Ponderosa, las mejoras pendientes en la infraestructura y la eventual asistencia a la vivienda se han aplicado, intencionalmente, para evitar el desplazamiento.
- Próxima anexión y mejoras de la propiedad serán diseñadas e implementadas para evitar desplazar a cualquier hogar en lo posible.
- El diseño final de la comunidad (opciones de diseño y vivienda) reflejará las necesidades y deseos de toda de la comunidad.

¿Hay residentes que la ciudad planea forzar a mudarse como parte de la reurbanización? **NO.**



Los líderes de la ciudad no quieren que nadie que vive en Ponderosa se mude fuera de la propiedad a menos que el residente quiera mudarse. El personal de la ciudad ha trabajado arduamente para identificar un enfoque para actualizar la infraestructura y para anexar a Ponderosa a la ciudad, a fin de asegurar que los residentes de Ponderosa puedan permanecer en la comunidad, si ese es su deseo.

También, relacionado con el estatus migratorio, Boulder valora su diversidad. Se prohíbe a los empleados de la ciudad cooperar con las autoridades federales en cualquier investigación del estado migratorio de una persona.

~~Si las viviendas son impermanentes, temporales o no se encuentran en un lote, la ciudad proporcionará un aviso justo de cuándo es necesario eliminar la vivienda temporal. (Nota: esta sección fue eliminada porque ya no hay más casas en Ponderosa que entren en esta categoría.)~~



Algunas preguntas que hemos escuchado.

Soy dueño de mi casa, pero es demasiado pequeña para mi familia. ¿Puedo subarrendarlo y alquilar otra casa en Ponderosa o mudarme temporalmente de Ponderosa por un par de años hasta que pueda tener un hogar mejor para mi familia?

Soy dueño de mi casa y tengo una gran oportunidad de trabajo a corto plazo en otro lugar. No quiero vender mi casa.

¿Y si surge algo y necesito mudarme de mi casa por un tiempo?

Soy el dueño de mi casa. Mis padres están envejeciendo y pueden necesitar mi ayuda. No quiero vender mi casa.

¿QUÉ PASA SI SOY DUEÑO DE MI CASA Y ABANDONO TEMPORALMENTE PONDEROSA?



1. Derecho de devolución: Si necesita o desea dejar Ponderosa temporalmente, notifique a Greg las fechas que planea estar ausente. Usted podrá conservar su derecho a permanecer en la comunidad. Para obtener una valoración completa de su vivienda para determinar el precio de venta que la ciudad pagará, programe una cita con Greg.

2. Tenga en cuenta que si deja Ponderosa temporalmente, ya no tendrá los beneficios y protecciones ofrecidos por la ley federal de reubicación uniforme (URA).

3. Usted puede dejar su vivienda habitable vacante, y tendrá que continuar pagando el alquiler de su lote.

4. Como propietario, usted puede subarrendar su casa. Su inquilino (s):

- Debe ser aprobado por la gerencia del parque;
- Recibirá un aviso de mudanza de URA y se deberá firmar un acuerdo reconociendo que no tiene los mismos derechos de permanecer en Ponderosa como residente existente y por lo tanto no tienen derecho a ningún beneficio futuro de URA; y, no se le asignará un miembro de RLC como nuevo residente de Ponderosa con un subarriendo, y no se espera que proporcione información en el futuro de la comunidad.

5. Si su casa es inhabitable debido a daños severos causados por fuego o agua, etc., usted puede trabajar con el Gerente del parque para determinar si califica para que su alquiler de lote cese mientras su casa está vacante.

6. Usted puede pedirle al Gerente del parque que ponga su casa en **espera** para ser notificado en caso de que otra casa de Ponderosa esté disponible. Además de su lugar en la lista de espera (por ejemplo, primero, segundo), la ciudad explorará otros criterios, tales como la necesidad de vivienda y el tamaño a fin de informar la orden de notificación a domicilio.



Soy dueño o alquilo y quiero mudarme de Ponderosa permanentemente dentro de los próximos dos años. ¿Qué necesito saber?

1. Si usted es un inquilino, simplemente puede irse. Si usted no es dueño de su casa, puede optar por mudarse de Ponderosa permanentemente en cualquier momento, sujeto a su contrato de alquiler.

2. Si usted es un propietario y quiere vender su casa, tenga en cuenta que...

- No se ejecutarán nuevos arrendamientos de lotes en Ponderosa para nuevos propietarios o inversionistas de viviendas.
- La ciudad comprará las viviendas de los propietarios que se muden.
- **La ciudad (se requiere que) pagará un valor razonable por su vivienda. Un especialista tercero experto en precios de viviendas evaluará cada hogar a fin de determinar un precio de venta justo para aquellos que deseen vender su casa a la ciudad. (~~La ciudad está trabajando para determinar un enfoque justo para valorar los hogares.~~)**



¿Podré quedarme durante la construcción?

- Aún no sabemos. Diversos factores como el diseño de una futura propiedad, ubicación de la infraestructura, fases de construcción, ubicación de los hogares, y si usted desea o no una vivienda nueva impactará el sí o el no, así como por cuánto tiempo usted podría necesitar o desear mudarse.
- La construcción puede ser disruptiva. Además del ruido y de actividad de construcción, el estacionamiento será reorganizado, y se interrumpirán los servicios de agua y energía por algunos períodos de tiempo. Trabajaremos con el RLC para planificar cómo minimizar los impactos de la construcción. También nos reuniremos con cada hogar para discutir las necesidades individuales como niños en la escuela, condiciones médicas y horarios de trabajo.
- Si un hogar necesita salir temporalmente de su casa como resultado de la construcción, la ciudad trabajará con ellos para atender sus necesidades individuales y sus preocupaciones a fin de minimizar los inconvenientes y pagará los costos incurridos durante el tiempo fuera de Ponderosa. Una compañía de reubicación de servicio completo y asegurada contratada por la ciudad apoyará a cualquier hogar que se reubique temporalmente con servicios de empaque y mudanza.



¿Qué puedo esperar a lo largo del 2019?



La ciudad será responsable de...
Mantenimiento de carreteras
Mejoras de las fugas de agua
Reparación de conexiones eléctricas
Identificación de fondos para ayudar con proyectos de la comunidad
Cobro de monto de renta igual
Continuará con los servicios de gerencia de la propiedad a través de Greg Gustin, G4 Consulting
Mantenimiento de la áreas comunes
Clarificar y hacer cumplir las reglas y reglamentos del parque con respecto a mascotas, mantenimiento de jardines, estacionamiento, fechas de vencimiento de alquileres y morosidad, horas tranquilas, etc.
Continuar trabajando con el Comité de Liderazgo de residentes (RLC)
Anexación de Ponderosa a la ciudad de Boulder

La Ciudad NO...
Repavimentará las carreteras o realizará grandes construcciones
Reemplazará el sistema de infraestructura de agua
Realizará inspecciones domiciliarias
Realizará mejoras a casas individuales
Aumentará la renta
Cambiar las reglas (Con el aporte de la RLC y la comunidad de residentes, se desarrollaron nuevas reglas para aclarar las operaciones del parque y entrarán en vigencia el 30 de septiembre de 2018.)



¿Cómo podré permanecer en Ponderosa?

La ciudad está explorando muchas formas de mantener la asequibilidad de Ponderosa a largo plazo:

- A través de la anexión, la ciudad asegurará la asequibilidad a largo plazo.
- La ciudad cubrirá el costo de las mejoras de infraestructura.
- La propiedad sin fines de lucro de la tierra elimina el costo de la tierra del costo total de vivienda.

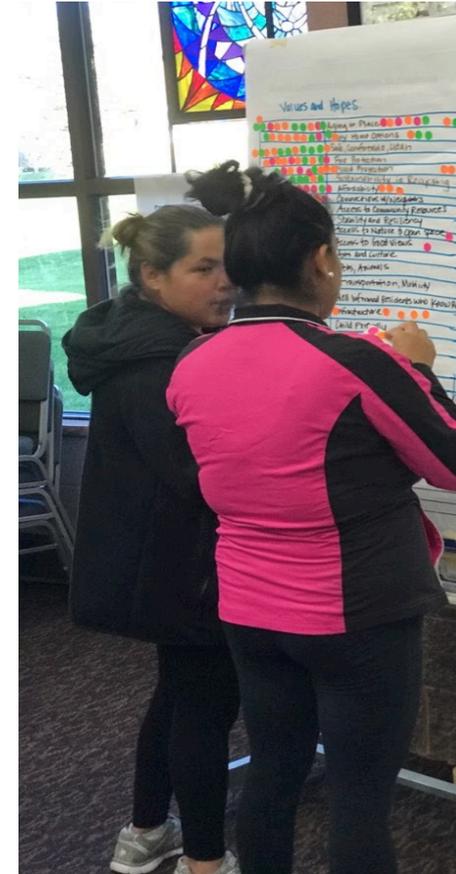
Para los residentes interesados en comprar una nueva casa:

1. La compensación justa del hogar existente será aplicada hacia su hogar futuro.
 2. Las nuevas opciones de vivienda satisfacen las necesidades del hogar y niveles de ingresos.
 3. Se dispondrá de términos financieros muy razonables, como préstamos a muy bajo interés.
- Los métodos de construcción casera, incluyendo la producción modular, el trabajo donado y la equidad de sudor (mano de obra aportada por los nuevos propietarios) podrían reducir significativamente el costo de un hogar.
 - El diseño de la eficiencia energética de los hogares asegurará menor costo en las utilidades.
 - Los residentes que deseen permanecer en sus hogares actuales pueden trabajar con la ciudad para atender a cualquier inquietud de salud, seguridad o eficiencia energética.



Propiedad de la tierra: ¿quién será el propietario de la tierra a corto y a largo plazo?

- La ciudad será dueña de Ponderosa a corto plazo.
- A largo plazo, la ciudad transferirá Ponderosa a un proveedor de viviendas asequibles sin fines de lucro o a autoridades de vivienda. Los residentes que decidan permanecer en sus casas móviles permanecerán con sus contratos de arrendamientos existentes. Los propietarios que compren casas nuevas de Hábitat firmarán arrendamientos de tierras por 99 años (permanentes).
- Los residentes que alquilen nuevas casas firmarán acuerdos de alquiler con el propietario de la tierra. ~~(La Ciudad trabajará con diferentes opciones de tierras previamente utilizadas, tales como fideicomisos de tierras comunitarias o una asociación con la autoridad de vivienda en un modelo de propiedad que limitaría los impuestos a la propiedad de los residentes. La propiedad individual de los lotes no será factible ni asequible.)~~
- La representación continua de la comunidad será proporcionada por un grupo residente similar al Comité de liderazgo de residentes (RLC).



“El modelo de municipios que compran comunidades de casas manufacturadas como forma de preservación ofrece una solución para mantener la tenencia de la tierra segura y asequible.”-Estoy en casa

Soy dueño o alquilo y quiero mudarme de Ponderosa permanentemente durante los próximos dos años. ¿Qué necesito saber?

En última instancia, es su decisión. Estos son algunos factores a tener en cuenta:

- Usted vivirá en su casa durante los próximos dos años o más.
- Usted puede desear invertir en mejoras a su hogar que lo mantendrán seguro y habitable para usted. Las preocupaciones de seguridad que podrían resultar en lesiones, tales como escaleras rotas, probablemente deban ser atendidas.
- La ciudad está explorando opciones para que todos puedan reemplazar de forma asequible sus hogares, en caso de que elija esa opción. Usted querrá decidir cuánto dinero desea gastar en su casa actual si va a reemplazarla en 2 a 5 años ó más.
- No tenemos planes de obligar a nadie a abandonar su actual hogar.
- Si debe realizar reparaciones costosas necesarias, hable con el personal de la ciudad, quien ayudará a identificar fondos o financiamiento para sus necesidades de reparación de su hogar.



Preguntas a largo plazo...

¿La ciudad requerirá mejoras en el hogar?

La ciudad sólo requerirá actualizaciones de salud y seguridad y trabajaremos con los residentes e identificaremos dónde obtener financiamiento.

¿Cuánto tiempo puedo quedarme en mi hogar?

En algún momento en el futuro, todas las casas serán actualizadas, pero sólo en el momento cuando las personas decidan irse del parque.

¿Se deberán eliminar las adiciones?

La ciudad permitirá que los hogares permanezcan como están, sin embargo, dependiendo de las mejoras de la infraestructura, esto podría impactar otros edificios en su propiedad.

¿Qué pasa si quiero vender mi casa en 10 años?

Podría haber un tener límite en cuánto al tiempo del programa de compra, pero en este momento no hay un límite. Puede quedarse en su hogar y vender cuando esté listo.

¿Dónde puedo obtener más información? ★

Hable con el Comité de Liderazgo de Residentes (RLC), quienes tienen información actualizada sobre el proyecto.

Hable con Greg acerca la administración de propiedades:

- Greg Gustin - ggustin79@gmail.com

Hable con Trestle si tiene preguntas del proyecto:

- Danica Powell - danica@trestlestrategy.com
- (303) 579-6221

Hable con la ciudad sobre Vivienda:

- Crystal Launder - launderc@bouldercolorado.gov
- (303) 441-4141

Hable con la ciudad sobre las evaluaciones de su hogar:

- Pamm Gibson - gibsonp@bouldercolorado.gov
- (303) 441-3144

