

## **SI! HB 19-1309 VIGILANCIA PARA ACTO DE CASAS MÓVILES**

*Patrocinadores Rep. Edie Hooton, Rep. Julie McCluskie, Sen. Stephen Fenberg, Sen. Pete Lee*

### **Historia de la Ley de Parques de Casas Móviles de Colorado**

La Ley de Parques de Casas Móviles (MHPA) se aprobó en 1985 para regular las responsabilidades y derechos entre los propietarios de parques de casas móviles y los dueños de casas móviles. Es un conjunto de leyes completamente diferente de aquellas que dirigen las relaciones entre inquilinos y propietarios. Entre 2014 y 2017, la Legislatura de Colorado introdujo legislación para modernizar el MHPA y tomar en cuenta la crisis de violaciones a la ley por parte de los propietarios de parques. Sin embargo, cada año los dueños de los parques y su poderoso cabilderos vencieron estas propuestas de ley.

### **¿Por qué eso importa?**

Aproximadamente 100,000 habitantes de Colorado viven en casas móviles en aproximadamente 878 parques. Muchos dueños de casas móviles e inquilinos se ven afectados cuando los propietarios de parques tomen acciones impropios e ilegales contra los propietarios. Aunque muchos propietarios de parques cumplen con la ley, 9to5 ha recibido cientos de quejas sobre propietarios de parques que no lo hacen. El Canal 7, el Denver Post, y recientemente John Oliver, reportaron casos de propietarios de parques que actuaron mal como: sobrecargos de agua y otros servicios públicos (en un caso más de \$ 900), creando nuevas tarifas no incluidas en contratos originales y implementando las reglas arbitrariamente, entrando a hogares ilegalmente, promulgando reglas que violan la ley MHPA y creando reglas no escritas, y luego desalojan a los propietarios por violar dichas reglas.

Estas violaciones son extensos y ocurren en todo el estado. Como DORA reportaron en su Revisión de los Propietarios y Operadores de Casas Manufacturadas 2018, "Claramente, el daño está ocurriendo en las comunidades de viviendas prefabricadas ... y la inevitable tensión que surge cuando la casa pertenece a una persona, pero la tierra debajo de ella pertenece a otra persona."

### **La ley actual es casi imposible de hacer cumplir**

Actualmente no existe una agencia estatal con autoridad para hacer cumplir la MHPA. Cuando los propietarios de parques o los propietarios de viviendas violan la Ley, se tiene que contratar a un abogado privado, que está financieramente fuera del alcance de muchos.

### **HB 19-1309 proporciona soluciones:**

**La aplicación de la Ley de parques de casas móviles** HB 19-1309 crea un Programa de resolución de disputas y aplicación de la Ley de parques de casas móviles en la División de Vivienda de DOLA para investigar, mediar y, si es necesario, hacer cumplir las violaciones de las leyes existentes. El programa se basa en un programa exitoso en Washington y se financiaría con una tarifa a los dueños de los parques de \$ 24 por lote / por año (hasta el 50% pagado por los dueños de casa).

**Control local para condados y ciudades estatutarias** Muchos parques operan en porciones de condados no incorporadas. HB 19-1309 ofrece autoridad permisiva para que los condados promulguen ordenanzas específicas para sus comunidades que "protegen la equidad de los propietarios en el uso seguro y el disfrute de casas móviles y lotes de casas móviles." Actualmente, las ciudades autónomas ya cuentan con una autoridad más amplia para promulgar cualquier ordenanza relacionada con los parques de casas móviles y varias han utilizado esta autoridad para responder a los problemas que afectan a los parques.

**Protecciones para los propietarios** Este proyecto de ley extiende el tiempo pagar renta de lotes antes de un desalojo de 5 días a 10 y proporciona el tiempo adecuado para mudarse o vender una casa en el caso de un desalojo de un parque. Actualmente, Colorado permite solo 48 horas después de que una decisión judicial es hecho en contra del dueño de la casa móvil, este proyecto de ley extiende ese tiempo a 30 días para permitir el tiempo adecuado para mudarse o vender una casa. También proporciona 30 días adicionales, totalizando hasta 60 días a partir de la sentencia de desalojo, si el propietario está dispuesto a garantizar el pago de la renta del lote durante el resto del tiempo que estén allí.

*“Muchas personas temen pedir ayuda o presentar una queja porque temen que ocurran represalias. Vivimos en una comunidad de personas de la tercera edad donde la mayoría de los residentes tienen ingresos fijos. Cuando presentamos inquietudes, la manejadora dice que lo archivó, pero no vemos ninguna respuesta de los propietarios.”*  
~**Debbie Beasley, Holiday Village MHP, Colorado Springs**

*“Antes de junio, estaba pagando alrededor de \$47 por el drenaje y el agua. Entonces, de repente, los precios subieron más de \$500 y mi factura de julio fue de \$523 y \$612 por el drenaje. Los números parecen ir hacia arriba y luego hacia abajo sin que yo cambie realmente cuánto uso para las utilidades. Desde que los nuevos propietarios tomaron posesión, comenzaron a cobrarnos por separado los servicios de utilidad, aunque en nuestros contratos originales dicen que todo está incluido. Tendría que estar usando 75,000 galones al mes para pagar estas cantidades. A veces me estaban cobrando antes de fin de mes, y me quedaba preguntando como podían cobrar sin tener la cantidad total de el agua que use.¿Cómo podrían cobrarme usando un medidor para rastrear galones antes de tiempo? También habíamos contratado a alguien para que revisara las fugas y no encontraron nada. No entendemos cómo alguien puede cobrar tan altas facturas de agua, lo único en lo que podemos pensar es que nos están cobrando las lavadoras comunes.”* ~ **Rosa Flores, Pioneer Village en el condado de Adams, CO**

### **ORGANIZACIONES Y GRUPOS QUE APOYAN A LA PROPUESTA**

9to5 Colorado  
Colorado Center on Law and Policy (CCLP)  
Colorado Counties, Inc. (CCI)  
Adams County  
Boulder County  
Broomfield City/County Councilmembers  
Pitkin County  
Summit County



City of Aurora  
City of Boulder  
City of Lafayette  
City of Longmont  
Denver Regional Council of Governments (DRCOG)  
Colorado Coalition of Manufactured Home Owners  
Coalition of Manufactured Home Owners of Boulder (C-MOB)  
Center for Health Progress  
Colorado Association of Local Public Health Officials (CALPHO)  
Colorado Homes For All  
Colorado Coalition for the Homeless (CCH)  
Colorado Municipal League (CML)  
Colorado Public Health Association (CPHA)  
Interfaith Alliance of Colorado  
League of Women Voters (LWV)  
Livewell Colorado  
Our Home Our Right  
Prosperity Now  
Together Colorado  
United for a New Economy  
Vista Village Homeowners Association  
Larimer County Commissioner, John Kefalas