

MHAction
Manufactured Housing Action

Preguntas frecuentes de los residentes de casas prefabricadas después de un desastre natural¹

La Ley de Viviendas Prefabricadas de Florida, FS § 723.002, y lo que sigue, protege a los propietarios de casas prefabricadas que alquilan un lote en un parque de casas prefabricadas que suele alquilar de 10 a más lotes. No cubre a quienes viven en vehículos recreativos o alquilan casas prefabricadas.

Las siguientes son respuestas a algunas de las preguntas que generalmente surgen tras el paso de un huracán:

a. ¿Cómo sé si mi vivienda califica como RV o casa prefabricada?

Una casa prefabricada está diseñada para ser utilizada como vivienda permanente. La ley establece que debe tener al menos 8 pies de ancho y 35 pies de largo.

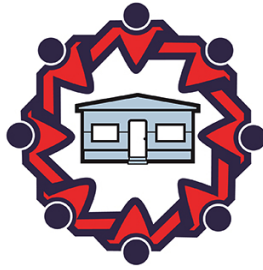
b. ¿Qué sucede si alquilo la casa prefabricada y el lote donde se asienta?

En ese caso, estaría protegido por la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Florida al igual que un inquilino de un apartamento o casa construidos en el sitio.

c. Si mi casa prefabricada resulta destruida, ¿tengo que pagar, como propietario de la vivienda, el alquiler del lote?

Si el propietario alquila el terreno en el que se colocó la casa prefabricada, está obligado a pagar el alquiler para mantener la posesión del lote. Pero, si su parque termina siendo inhabitable, usted y sus vecinos deben hablar con el propietario del parque sobre la posibilidad de una reducción de la renta por un período de tiempo. Si el propietario está de acuerdo, asegúrese de confirmar el acuerdo por escrito, por correo electrónico o mensaje de texto. Si no paga la renta, el propietario del parque puede presentar una acción de desalojo por falta de pago. Si eso sucede, se le pedirá que deposite su renta a un tribunal; de no hacerlo, automáticamente pierde su caso y es desalojado. Si no tiene dinero para pagar el alquiler, debe comunicarse con el centro de recuperación ante desastres naturales de su localidad o visitar

¹ Un agradecimiento especial a Terry Coble, The Florida Bar Foundation y Florida Legal Services.



MHAction
Manufactured Housing Action

www.disasterassistance.gov para ver si es elegible para algún tipo de asistencia financiera.

d. Si el parque de casas prefabricadas queda destruido, ¿puede el propietario del parque cerrar el lugar de forma permanente?

El propietario del parque debe proporcionar un aviso de seis meses a todos los residentes antes de cerrar un parque de casas prefabricadas. Además, el propietario del parque debe proporcionar un aviso por escrito a todos los residentes dentro de los cinco días posteriores a la presentación de una solicitud para cambiar la zonificación del área donde está el parque de casas prefabricadas a algún otro uso. Si el propietario del parque cierra el lugar, usted puede ser elegible para recibir una pequeña cantidad de asistencia financiera de la Corporación de Reubicación de Casas Prefabricadas de Florida.

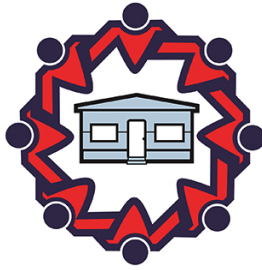
e. ¿Quién es responsable de la limpieza de escombros?

Por lo general, es buena idea revisar el contrato de arrendamiento, el prospecto y las reglas y reglamentos del parque de casas prefabricadas para determinar si los propietarios de las viviendas y los dueños de parques tienen algún acuerdo escrito que aborde este tema. Si no hay un acuerdo por escrito, entonces se aplica la ley de Florida y las responsabilidades son las siguientes:

- El propietario del parque de casas prefabricadas es responsable de limpiar los escombros en las áreas comunes del parque.
- El propietario de la vivienda prefabricada es responsable de limpiar los escombros de su lote que hayan sido causados por artículos de su propiedad personal (es decir, cobertizos de servicios públicos destruidos, piezas de la vivienda prefabricada, muebles, etc.).

F. ¿Qué tipo de beneficios brindará FEMA a los propietarios de casas prefabricadas?

Después de que el propietario de una casa prefabricada solicita los beneficios de FEMA, debe hacer todo lo posible para estar presente cuando FEMA vaya a inspeccionar su vivienda. Debe tomar fotografías de la casa y lo que hay en su interior,



MHAction

Manufactured Housing Action

además de proporcionar al agente de FEMA toda la información que pueda tener sobre el valor de sus pérdidas. Tanto las fotos como la información pueden ser cruciales si necesita presentar una apelación (porque tiene derecho a apelar una denegación de asistencia dentro de los 60 días).

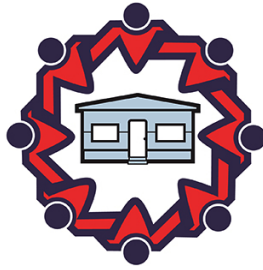
En la mayoría de los casos, el agente de FEMA evaluará el costo de las reparaciones y brindará asistencia financiera al propietario de la vivienda prefabricada para las reparaciones. Sin embargo, al ser viviendas más antiguas y vulnerables, es mejor abogar por su destrucción total. Si la vivienda prefabricada se clasifica como destruida, el propietario de la casa recibirá una compensación en efectivo por la "pérdida de la unidad de vivienda". Si la vivienda es declarada inicialmente como "reparable", pero usted cree que el costo de las reparaciones excederá el valor de la casa prefabricada, será mejor hablar con los inspectores locales, del condado o de la ciudad para solicitar que inspeccionen la casa prefabricada. Si las autoridades locales declaran la vivienda como destruida, el propietario de la casa prefabricada tiene derecho a solicitar una reclasificación para obtener el nivel más alto de beneficios de FEMA.²

g. ¿Qué pasa si la persona que reside en la casa prefabricada la está rentando?

Si alquila la casa prefabricada, se le clasifica como arrendatario o "inquilino". El "inquilino" de la vivienda prefabricada tiene derecho a recibir fondos por pérdidas de propiedad personal, asistencia de alquiler y otros beneficios que se consideren necesarios. Cuando la casa prefabricada se alquila, el propietario de la casa prefabricada no tiene derecho a ciertos beneficios de FEMA porque la vivienda no era su lugar de residencia principal.

Si usted es inquilino de una casa prefabricada que está rentando bajo un acuerdo de "alquiler con opción de compra", es posible que desee considerar apelar ante FEMA para que lo reclasifiquen como propietario de la vivienda prefabricada en lugar de "inquilino".

²Pídale a un defensor que busque la ayuda del coordinador de vivienda local de FDEM y/o del representante de área de FEMA para obtener una reclasificación de la unidad como "destruida". Con un defensor en estas situaciones, los residentes generalmente pueden pasar por alto el proceso regular de apelaciones de FEMA y la larga espera asociada a este.



MHAction
Manufactured Housing Action

Tipos de asistencia

¿Qué tipo de beneficios brindará FEMA a los propietarios de viviendas prefabricadas?

FEMA puede brindar asistencia financiera para las reparaciones de las viviendas prefabricadas, si las reparaciones son posibles. Si la casa prefabricada se clasifica como destruida, el propietario de la vivienda puede recibir una compensación en efectivo por la "pérdida de la unidad de vivienda". En casos extremos, FEMA puede proporcionar una nueva casa prefabricada como vivienda temporal, a veces con la posibilidad de comprar la casa a un precio reducido.

¿Qué tipo de beneficios proporcionará FEMA a los inquilinos de viviendas prefabricadas (no a los propietarios)?

FEMA puede brindar asistencia financiera a los inquilinos de casas prefabricadas cuya propiedad personal haya resultado dañada por el huracán. Los arrendatarios de casas prefabricadas también pueden ser elegibles para recibir asistencia para cubrir el alquiler de tres meses de una vivienda alternativa y otras necesidades, como gastos médicos causados por el desastre, reparación de un automóvil dañado por la tormenta, costos de mudanza y almacenamiento relacionados con el desastre natural, y gastos por alimentos. Sin embargo, deberá considerar el uso establecido para cada tipo de asistencia; por ejemplo, si gasta el dinero de la vivienda en comida, FEMA podría pedirle que lo devuelva. Guarde todos los recibos.

Además de solicitar la asistencia de FEMA en www.DisasterAssistance.gov, hay otros tipos de ayudas disponibles en la pestaña "Obtener asistencia", incluidos los préstamos tras desastres naturales para viviendas y propiedades de Small Business Administration (Administración de pequeñas empresas, SBA por sus siglas en inglés), (a veces, la asistencia de FEMA requiere solicitar un préstamo de la SBA, pero no necesita ser elegido para recibir asistencia de FEMA).