





Descripción general de las políticas públicas

Aunque las leyes varían de un estado a otro, los residentes de viviendas prefabricadas necesitan más protecciones en *todos* los estados.

Alquiler

Políticas públicas

 **Estabilización de alquileres:** se establece un máximo, generalmente un porcentaje, más allá del cual no se puede aumentar el alquiler.


 **Justificación del alquiler:** si el aumento de alquiler supera cierto límite, el propietario debe explicar la razón.


Ejemplo:


- **(Ley) Nueva York 2019 SB 6458:** los aumentos anuales de alquiler ahora tienen un límite del 3% del alquiler actual, a menos que el propietario de una comunidad de viviendas prefabricadas proporcione una justificación conforme a la ley para un aumento por encima de esa cantidad. Sin embargo, en ninguna situación el propietario de una comunidad de viviendas prefabricadas puede aumentar el alquiler en más del 6% anual (a menos que un juez le otorgue un permiso temporal específico).
- **(Ley) Condado de Humboldt, California 2016 Ordenanza 2569:** los aumentos anuales de alquiler basados en el 100% del índice de precios al consumidor (CPI, por sus siglas en inglés) y los aumentos para mejoras de capital requieren el voto de todos los residentes.

Mantenimiento

Políticas públicas

 **Planes de mejora de la comunidad:** el propietario de una comunidad de viviendas prefabricadas debe brindarles a los residentes un plan que detalle lo que mantendrá, arreglará y mejorará en la comunidad el año siguiente, con los costos y plazos previstos.

 **Participación directa del gobierno:** cuando las comunidades de viviendas prefabricadas no se mantienen seguras y saludables, las agencias gubernamentales tienen la autoridad de hacer cumplir la ley sobre las comunidades para quitarles a los residentes la carga de tener que acudir a los tribunales.

 **Garantía de habitabilidad:** garantiza que las instalaciones de una comunidad de viviendas prefabricadas es apta para ser habitada.


Ejemplos:


- **(Ley) Colorado 2022 HB22-1287:** la División de Viviendas y Renovación Comunitaria, una agencia gubernamental, puede emitir órdenes de cese y desistimiento para detener acciones por parte de un propietario de una comunidad de viviendas prefabricadas que presenten el potencial de daño inminente.


- **(Ley) RPP de Nueva York § 235-B:** se considera que el propietario de una comunidad de viviendas prefabricadas debe garantizar que todas las áreas dentro de la comunidad sean aptas para la habitación humana; aptas para los usos razonablemente previstos por los vecinos y el propietario; y que los ocupantes de dichos lugares no estarán sujetos a ninguna condición que sea peligrosa, riesgosa o perjudicial para su vida, salud o seguridad. Esto se aplica a las instalaciones arrendadas o alquiladas (incluida la vivienda prefabricada si se alquila), incluidos los alquileres con opción a compra, y todas las áreas comunes de la comunidad, incluyendo todas las pistas y caminos dentro de la comunidad de viviendas prefabricadas.

Modelos a favor de la comunidad

Políticas públicas

 **Solo los buenos propietarios de comunidades tienen licencia:** las agencias gubernamentales de licencias tienen la autoridad para decidir quién obtiene la licencia para administrar una comunidad de viviendas prefabricadas y quién mantiene la licencia.

 **Notificación de ventas:** todos los residentes deben ser notificados cuando un propietario de comunidad de viviendas prefabricadas solicita un cambio de zonificación o del uso de la tierra, así como cuando se hace una oferta de compra o cuando una comunidad sale al mercado.


 **Derecho de preferencia:** los residentes tienen la opción de ser los primeros en la fila cuando su comunidad sale a la venta y el propietario debe considerar su oferta de buena fe; idealmente, los residentes pueden asignar este derecho a organizaciones sin fines de lucro, agencias gubernamentales de vivienda, fideicomisos de tierras comunitarias y gobiernos de tierras indígenas.

Ejemplos:

- **(Proyecto de ley propuesto) Michigan 2021 HB 4298:** bloquea las licencias a propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas con antecedentes de prácticas comerciales desleales y aumentos injustificados de alquiler.
- **(Ley) Fla. Stat. §723.081 y §723.071 :** todos los propietarios (o el presidente de la asociación de propietarios de viviendas, HOA por sus siglas en inglés) reciben un aviso por escrito dentro de los cinco días posteriores a la presentación de la solicitud de cambio de zonificación. Además, al vender, el propietario de la comunidad de viviendas prefabricadas debe notificar a los funcionarios de la HOA que está vendiendo el parque, brindando los detalles de los términos y condiciones de la venta.
- **(Proyecto de ley propuesto) Nueva York 2022 SB 6085:** actualmente, cuando una comunidad de viviendas prefabricadas se pone a la venta, el derecho de preferencia solo se activa cuando un posible comprador desea cambiar el uso de la tierra después de la compra. Esta legislación elimina esta disposición restrictiva para otorgar a los propietarios de viviendas prefabricadas el derecho de preferencia cuando el parque en el que residen se pone a la venta independientemente de los cambios en el uso del suelo.

Trato justo

Políticas públicas

 **Se requiere causa justificada para desalojos y contratos no renovables:** el propietario de una comunidad de viviendas prefabricadas no puede desalojar o negarse a renovar un contrato de arrendamiento por razones arbitrarias, discriminatorias o represalias, sino solo por las razones contempladas en la ley.

🛡️ **Regulaciones razonables:** las nuevas reglas comunitarias no deben ser arbitrarias, discriminatorias o demostrablemente irrelevantes para los objetivos que pretenden alcanzar.

🛡️ **Accesibilidad lingüística:** los contratos de arrendamiento y todos los demás documentos correspondientes y de gestión deben estar disponibles en varios idiomas y/o tener acceso a servicios de traducción e interpretación para uso de los residentes y solicitantes de residencia.

Ejemplos:

- **(Ley) 25 Del. C. § 7009(b)(2):** los contratos de alquiler se renuevan automáticamente con los mismos términos (excepto el monto del alquiler u otros por acuerdo mutuo y por escrito) a menos que la situación tenga definiciones específicas conocidas como "causa justa" bajo § 7016 o § 7024 (también conocido como "causa justa" o "buena causa").
- **(Ley) Colorado 2022 HB22-1287:** contiene criterios establecidos para cuando se puede hacer cumplir una regla de una comunidad de viviendas prefabricadas que limita el derecho del propietario de controlar el uso, apariencia y estructura de su hogar.
- **(Proyecto de ley propuesto) Delaware 2022 SB 326:** exigiría que el Departamento de Justicia y la Oficina del Defensor del Pueblo de Viviendas Prefabricadas proporcionen servicios de interpretación y traducción gratuitos y oportunos de documentos vitales como arrendamientos, desalojos, compras de viviendas y ejecuciones hipotecarias a personas con "dominio limitado del inglés" o con discapacidades.

Financiación

Políticas

🛡️ **Estipendio de cambio de uso:** cuando las comunidades de viviendas prefabricadas dejan de alquilar lotes residenciales deben avisar a todos por igual, compensar a los residentes y ayudarles con la reubicación de sus hogares cuando sea estructuralmente posible.

🛡️ **Protecciones de alquiler con opción de compra:** quienes poseen comunidades de viviendas prefabricadas deben ser transparentes y no aprovecharse de los residentes.

🛡️ **Protecciones como términos de acuerdos de préstamo respaldados por el gobierno federal:** cuando las empresas de capital privado obtienen préstamos de empresas financiadas por el gobierno federal (GSE, por sus siglas en inglés) para comprar comunidades de viviendas prefabricadas, los propietarios de estas comunidades deben estar obligados por contrato a proteger los derechos de los residentes.

Ejemplos:

- **(Ley) Nueva York 2019 SB 6458:** el tribunal puede ordenar que el propietario de una comunidad de viviendas prefabricadas le dé a cada residente hasta \$15.000 si se vende la comunidad y se cambia el uso de la tierra; otros requisitos incluyen que los contratos de alquiler con opción de compra se realicen por escrito, que no haya tarifas adicionales, estados de cuenta detallados de los pagos y que el residente reciba reembolsos de todos los pagos de alquiler con opción de compra si es desalojado.
- **(Ley) 12 Código de EE. UU. § 4565:** las GSE deben cumplir con las regulaciones federales del 'Deber de servir' para preservar la vivienda asequible. Actualmente, Fannie Mae y Freddie Mac (es decir, las GSE) requieren que los prestatarios implementen ocho protecciones básicas, pero estas son insuficientes para proteger a los residentes de los abusos.