

# Notas de la Reunión de las partes interesadas sobre la asistencia de reubicación de inquilinos de casas móviles

21 de mayo de 2016

---

## *Zonificación y terrenos sustitutos*

- Los inquilinos/dueños de las casas móviles que están siendo desplazados deben reubicarse en otra parcela/comunidad de casas móviles ya sea por la Ciudad o el desarrollador
- Considerar también los requisitos para los vehículos recreacionales (RV, por sus siglas en inglés), incluyendo si el vehículo es muy viejo y no se puede reubicar fácilmente
  - Al igual que con las casas móviles, hay espacios limitados para reubicar a los RV
  - La zonificación para RV no se considera un uso residencial. Esta categoría de zonificación se debe enmendar y considerar residencial
- Las personas que tengan que reubicar sus casas móviles de Austin se están mudando a parques en Kyle, Buda y Bastrop. Austin no tiene suficiente espacio para reubicar las casas móviles.
  - Cactus Rose solo necesita reubicar a menos de 60 familias, lo que ha probado ser difícil. Loma Vista tiene 300 familias. Si se hiciera un nuevo desarrollo en ese parque, es un hecho que no todos podrían quedarse en Austin
- Cuando los inquilinos se reubican a otro parque para casas móviles, tienen que saber que el parque nuevo no será desarrollado pronto forzándolos a reubicarse nuevamente

## *Aviso*

- La ley estatal requiere que los contratos de alquiler iniciales en los parques de casas móviles sean de 6 meses
- El Código de propiedad de Texas requiere un aviso de 6 meses a los inquilinos cuando se cierra un parque de casas móviles por cambio de uso
- Un aviso de 6 meses no es suficiente; el aviso a los inquilinos de casas móviles debe ser de 1 año

## *Posibles costos y opciones de asistencia*

- Enfocarse en ayudar a los inquilinos que vivan en el parque de casas móviles como su residencia principal
- Hacer que los formularios de elegibilidad para la asistencia de reubicación sean lo más sencillos posible; no requerir demasiada documentación porque muchas veces las familias no la tienen

- Un nivel de MFI mayor de 70% es necesario para los residentes de casas móviles; o considerar la elegibilidad sin necesidad de corroborar ingresos debido al hecho de que hay muy pocos espacios adonde reubicarse
- Los residentes que están reubicando sus casas móviles necesitan más dinero del que recibirían los residentes de apartamentos; el costo estimado es de mover una casa de anchura doble es de \$10,000, sin contar las conexiones para los servicios públicos
- Podría no ser más barato comprar una nueva casa móvil y prepararla para mudarse en lugar de reubicar una casa móvil existente.
- Las casas móviles nuevas (de 2010 y después) podrían costar aproximadamente \$50,000, y estas casas más nuevas son las que la mayoría de los parques aceptan
- Recibir el valor tasado de la casa móvil no sería suficiente porque las casas se deprecian. En su lugar, considerar el “costo de reemplazo” que se incurriría en establecer otra casa comparable
- Los costos adicionales asociados con mudarse: servicios públicos y conexiones (sanitaria, séptica, eléctrica, etc.) (calculado en \$5,000); inspecciones; permisos para gas y electricidad; costo de la sección; requisitos del parque nuevo, como protección lateral, revestimiento, etc.
- Cuando se reubica una casa móvil, los residentes necesitan un lugar para quedarse temporalmente en lo que se mueve la casa y se conectan los servicios públicos nuevos y se hacen las inspecciones. Esto puede ser tan poco como 1 semana o puede tomar varias semanas. Sería necesario designar estipendios para hotel, comida y transporte
- Tratar de hacer las reubicaciones en los meses de verano debido a la escuela de los niños
- Educación para los posibles compradores que tienen contratos de alquiler con opción a compra, y para los inquilinos de casas móviles en general, esto debe ocurrir para ayudar a las personas a entender las circunstancias/posibles riesgos particulares de vivir en un parque de casas móviles. También se debe ofrecer educación para los dueños para informarles sobre los requisitos de reubicación si venden la propiedad y cambian su uso

*Asuntos relacionados con el alquiler de una casa móvil o sitio*

- Los contratos de alquiler con opción a compra tienden a ser más prevalentes en los parques más viejos con casas móviles más viejas. Los dueños de propiedades con frecuencia convierten los alquileres a este modelo para poder dejar de hacer mejoras a sus casas
- Loma Vista contiene mayormente dueños de casas móviles; los dueños que han tenido sus propiedades por mucho tiempo muchas veces alquilan sus casas a inquilinos nuevos. Pecan Park es similar. Algunas casas se alquilan en ambas propiedades.
- En Cactus Rose, a veces los residentes hacían todos los pagos requeridos por su contrato de alquiler con opción a compra sin poder obtener el título de propiedad debido a que se

hizo cumplir el contrato indebidamente o por la falta de documentación clara por escrito. Esto también pasó en Pecan Park. Por lo general los residentes eran indocumentados

- Los dueños de los parques pueden crear ambientes hostiles para vivir creando e imponiendo reglas muy difíciles de seguir, en un intento por forzar a los clientes a irse
- Los alquileres de terrenos muchas veces son de mes a mes después del período de 6 meses
- Los dueños de los parques continúan aumentando el alquiler y saben que la gente pagará porque han invertido en sus hogares
- Para poder evitar que ocurra un desarrollo nuevo en un parque de casas móviles, la Ciudad tendría que comprarle el terreno al dueño de la propiedad