



Fact Sheet

Venta de parques de casas prefabricadas

Esta hoja informativa informa a los propietarios de casas prefabricadas, a las asociaciones de propietarios de casas prefabricadas y a los propietarios de parques para casas prefabricadas e sus derechos y responsabilidades en lo referente a la venta de parques para casas prefabricadas en los términos de la Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos de 2019 (HSTPA, por sus siglas en inglés) y de la Ley de Bienes Raíces § 233a.

Esta hoja informativa no reemplaza ni modifica las leyes y reglamentos del Estado de New York.

Cambios al uso de suelo propuestos por posibles compradores y derecho de preferencia de los propietarios de casas prefabricadas.

Un comprador que pretenda comprar un parque para casas prefabricadas o el terreno en el que uno está situado debe entregar al propietario del parque una carta en la que certifique si tiene intención de cambiar en uso de suelo durante los cinco años posteriores a la venta. Si el propietario de un parque recibe una oferta de buena fe de compra del parque para casas prefabricadas y el propietario del parque tiene la intención de aceptarla o de responder con una contrapropuesta, el propietario del parque debe exigir que el posible comprador entregue dicha certificación por escrito, y no puede aceptar ninguna oferta de compra ni responder con una contrapropuesta hasta haber recibido dicha certificación.

Si el propietario de un parque realiza cualquier acción destinada a ofrecer el parque en venta, o si recibe una oferta de buena fe de compra del parque para casas prefabricadas y el propietario del parque tiene la intención de aceptarla o de responder con una contrapropuesta, el propietario del parque debe incluir un aviso en el sentido de que dicha aceptación o contrapropuesta está sujeta al derecho de los propietarios de viviendas en el parque de comprar el parque. No obstante cualquier otro acuerdo o disposición legal, el acuerdo de un posible comprador de comprar un parque para casas prefabricadas está sujeto al derecho de los propietarios de vivienda del parque de comprar el parque si el comprador certifica que pretende cambiar el uso de suelo.

Notificación obligatoria

Si el propietario de un parque para casas prefabricadas recibe una oferta de buena fe de compra de su inmueble y tiene la intención de aceptarla o de responder con una contrapropuesta, y el comprador ha certificado que tiene la intención de cambiar el uso de suelo, el propietario del parque para casas prefabricadas debe notificar a los directivos de la asociación de propietarios de casas prefabricadas del parque de todos los términos de la venta. En ausencia de una asociación de propietarios de casas prefabricadas, el propietario del parque debe informar a todos los propietarios de casas prefabricadas. Además, el propietario del parque debe notificar al comisionado de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de New York. La notificación debe incluir:

- el precio;
- los términos y condiciones principales de venta bajo los cuales dicho propietario de un parque para casas prefabricadas vendería el parque;
- que los propietarios de casas prefabricadas tienen derecho a organizar una asociación de propietarios de casas prefabricadas o una cooperativa de propietarios de casas prefabricadas para el parque;
- que es posible obtener financiamiento para la compra a través de HCT; y
- que la asociación de propietarios de casas prefabricadas, una cooperativa, o los propietarios e inquilinos de casas prefabricadas tienen 140 días para ejercer su derecho de comprar el parque.

hcr.ny.gov

Visite hcr.ny.gov/manufacturedhomeparkprogram#overview, llame sin costo al 1-800-432-4210 o envíe correo electrónico a MHP.Unit@nys-hcr.org



Fact Sheet

Venta de parques para casas prefabricadas

El derecho de los propietarios de casas prefabricadas a comprar el parque para casas prefabricadas

Si existe una asociación de propietarios de casas prefabricadas en el momento de la oferta: la asociación tiene derecho de comprar el parque, siempre y cuando la asociación entregue al propietario del parque una oferta de compra firmada que sea idéntica en precio, términos y condiciones a la oferta o contrapropuesta indicada en la notificación y lo haga dentro de un plazo de 140 días de recibir dicha notificación, salvo cuando se hayan acordado otros plazos por escrito. Durante este período el propietario del parque no puede aceptar ninguna otra oferta incondicional definitiva de comprar el parque.

Si no existe una asociación de propietarios de vivienda en el momento de la oferta: los propietarios de vivienda tienen derecho a comprar el parque, siempre y cuando:

- los propietarios de casas prefabricadas tienen derecho a formar una asociación de propietarios de casas prefabricadas, ya sea incorporada o no;
- la asociación de propietarios de casas prefabricadas incluya al menos al 51% de todos los propietarios de casas prefabricadas, que deben haber dado su consentimiento por escrito para formar la asociación; y
- la asociación ha notificado apropiadamente al propietario del parque de su constitución, los nombres y direcciones de sus directivos, y entregado una oferta firmada que sea idéntica en precio, términos y condiciones a la oferta o contrapropuesta incluida en la notificación, dentro de un plazo de 140 días de haber recibido dicha notificación, salvo cuando se haya

acordado un plazo distinto por escrito. Durante este período el propietario del parque no puede aceptar ninguna otra oferta incondicional definitiva de comprar el parque.

Si los propietarios de vivienda no forman una asociación de propietarios de casas prefabricadas, o si tras la formación de la asociación esta no entrega una oferta firmada que cumpla los requisitos: entonces, salvo si el propietario del parque decide ofrecer el parque a un precio más bajo al especificado en la notificación, el propietario del parque no tiene más obligación hacia los propietarios de vivienda en cuanto a su derecho de comprar el parque. Sin embargo, si el propietario del parque decide vender el parque a un precio menor al especificado en la notificación o en términos significativamente diferentes a los presentados previamente, entonces la asociación contará con treinta días adicionales después de recibir la notificación de los términos modificados para entregar al propietario del parque una oferta de compra firmada que cumpla con el precio, los términos y las condiciones modificados presentados por el propietario de vivienda.