

Compra comunitaria de viviendas prefabricadas - Consideraciones sobre la legislación estatal

Un Aviso de recepción de oferta para comprar la comunidad de casas móviles harmony Place con fecha del 19 de agosto de 2021 se publica en el [sitio web de Virginia Housing](#). Según el sitio web de Virginia:

"El propietario del parque de un parque de casas prefabricadas debe proporcionar un aviso por escrito a cada inquilino de un lote en el parque si el propietario del parque recibe una oferta de un tercero para comprar el parque y acepta dicha oferta. Antes de aceptar la oferta, el propietario del parque de casas prefabricadas debe considerar otras ofertas para comprar el parque de casas prefabricadas de un grupo de inquilinos que represente al menos el 25% de los inquilinos con un contrato de arrendamiento válido. Al mismo tiempo, el propietario del parque envía el Aviso de Recepción de Oferta de Compra a cada uno de los inquilinos del parque, el propietario del parque también envía una copia de dicho aviso a DHCD para publicarlo en el sitio web del departamento".

La legislación vigente sobre viviendas prefabricadas puede mejorarse. Las siguientes modificaciones sugeridas deberían evaluarse más a fondo para su posible adición a un futuro programa legislativo de la Junta de Supervisores.

1. Notify the locality of a mobile home park owner's intent to offer for sale and mobile home park owner receipt of offers to purchase concurrent with Virginia Housing and resident notification.
2. Provide for written resident notification using plain language and when necessary, translated to a language appropriate to promote resident understanding.
3. Increase the time period for residents to submit a park purchase counteroffer from 60 days to 90 days following resident receipt of notification of a park purchase offer.
4. Provide for greater disclosure of key terms of any offer received (potential purchaser, length of due diligence periods, or other)
5. Provide residents with the opportunity to benefit from any due diligence reports in the owner's possession or received during the consideration process to inform a potential counteroffer from the residents.
6. Add provisions that give the locality a clear right of first refusal to make an offer.

En la página siguiente se proporciona una copia de la legislación aplicable como referencia.

§ 55.1-1308.2. Aviso de intención de venta.

A. El propietario de un parque de casas prefabricadas que ofrezca o enumere el parque para la venta a un tercero deberá proporcionar un aviso por escrito que contenga la fecha en que se envía el aviso y el precio por el cual se ofrecerá o listará el parque para la venta. Dicha notificación se enviará al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, que pondrá la información a disposición en su sitio web dentro de los cinco días hábiles posteriores a la recepción. Dicha notificación por escrito también se dará a cada inquilino del parque de casas prefabricadas, de acuerdo con [§ 55.1-1202](#), al menos 90 días antes de aceptar una oferta. El propietario de un parque de casas prefabricadas considerará cualquier oferta de compra recibida durante dicho período de aviso de 90 días. A los efectos de esta sección, "tercero" no incluye a un miembro de la familia del propietario del parque fabricado por sangre o matrimonio o una persona o entidad que posee una parte del parque en el momento de la oferta o listado de dicho parque de casas prefabricadas. Nada se interpretará en el sentido de requerir un aviso posterior por parte del propietario del parque de casas prefabricadas después de la notificación por escrito proporcionada en esta sección.

B. Si el propietario de un parque de casas prefabricadas recibe una oferta para comprar el parque, la aceptación de esa oferta estará supeditada a que el propietario del parque envíe un aviso por escrito de la venta propuesta y el precio de compra en el contrato de compra de bienes raíces al menos 60 días antes de la fecha de cierre de dicho contrato de compra al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, que colocará la información en su sitio web dentro de los cinco días hábiles siguientes a su recepción. Dicha notificación por escrito también se dará a cada inquilino del parque de casas prefabricadas. Durante el período de aviso de 60 días, el propietario del parque considerará ofertas adicionales para comprar el parque hechas por una entidad que proporcione documentación de que representa al menos el 25 por ciento de los inquilinos con un contrato de arrendamiento válido en el parque de casas prefabricadas en el momento en que se realiza dicha oferta, pero no estará obligado a considerar ofertas adicionales después del vencimiento del período de aviso de 60 días. Nada se interpretará en el sentido de requerir un aviso posterior por parte del propietario del parque de casas prefabricadas después de la provisión de la notificación por escrito requerida por esta sección.

2020, c. [751](#), § 55.1-1308.1.

Los capítulos de las actas de asamblea a que se hace referencia en la cita histórica al final de esta sección no pueden constituir una lista completa de dichos capítulos y pueden excluir capítulos cuyas disposiciones hayan expirado.