

Ciudad de Faribault
Ordenanza No. 98-03
Una Ordenanza Implementando
la Inspección del Tiempo de Venta
para Casas Movibles

La Ciudad de Faribault Ordena:

SECCIÓN 1. Esta Ordenanza debe ser codificada como el Artículo VII del Capítulo 7 del Código de la Ciudad de Faribault como acá se expone a continuación.

SECCIÓN 2. El Capítulo 7, Artículo VII del Código se adopta como sigue:

SECCIÓN 7-90. Propósito y relación con otros códigos.

El propósito de este artículo es asegurar el suministro de casa movibles seguras, sanitarias y adecuadas, para prevenir el deterioro de las casas movibles disponibles en la Ciudad, protegiendo así la salud, seguridad y bienestar generales.

Este artículo manda inspecciones y reparos cuando las casas movibles se transfieren de la manera descrita a continuación. Un propietario que siga teniendo y ocupando una casa no está obligado en este artículo a hacer ningún reparo, pero esto no lo previene de los requerimientos de cualquier otra ley, regla o regulación de salud, molestia o seguridad que pueda aplicarse a la casa.

SECCIÓN 7-91. DEFINICIONES.

Los siguientes término y palabras, cuando se utilicen en este artículo, han de tener los siguientes significados, a menos que el contexto claramente indique lo contrario:

Ciudad - Ciudad de Faribault, o el Administrador o designado de la Ciudad.

Casa Movable - Una casa movable separada para una sola familia, designada, construida y equipada para uso anual como vivienda movable humana, construida en una factoría o planta de ensamble y llevada al sitio en remolque adherido, y no teniendo otros cimientos distintos a las llantas o bloques. "Casa Movable" no incluye vehículo recreacional, o estructuras prefabricadas o modulares que cumplan o excedan los requerimientos del Código de Construcción uniforme.

Reporte de Evaluación - Un reporte escrito preparado y firmado por una persona liciada como evaluador de hogar al tiempo-de-venta de manera que cumpla con el Artículo 2 de este Código.

Privación - Inhabilidad del vendedor de hacer los reparos requeridos, incluyendo, pero no limitados por las circunstancias económicas, enfermedad, muerte, clima, o actos de Dios.

Peligro - Como se utilizan en este Artículo, los términos Peligro y Condición peligrosa se refieren a las condiciones descritas en la Sec. 7-99. Los términos sólo describen las condiciones que este Artículo requiere sean corregidas, y no todos los riesgos potenciales o condiciones por debajo de los estándares que puedan existir en una casa movable.

Agente del Propietario - Una persona que actúe por o tenga el poder o autoridad de actuar por el propietario de una casa movable.

Venta - La transferencia de título o posesión de una casa movable sea o no transferido el título absoluto, pero sin incluir la renta de una casa para uso residencial, proveído que la casa esté registrada bajo el Código de la Ciudad, Sección 7-81.

SECCIÓN 7-92. REPORTE DE EVALUACIÓN REQUERIDO.

- (a) Excepto como se explica en este artículo, luego de Septiembre 30, 1998, ninguna casa movable ubicada en un Distrito Residencial de Casas Movibles R-M, como se define en la Subd. 18 del Código de Zonas, puede ser voluntariamente ofrecida en venta o transportada, sea por entrega del título o contrato para entrega del título, o movida hacia tal distrito hasta que el propietario o agente del propietario haya aplicado y asegurado un reporte de evaluación preparado por un evaluador licenciado bajo este artículo.
- (b) Si la estructura cumple los requerimientos de este artículo, el reporte de evaluación debe afirmar que ha sido inspeccionada y está conforme con este artículo. Un reporte de evaluación es válido por un (1) año desde su fecha de expedición.
- (c) Ningún personal ha de ofrecer la casa para la venta exhibiéndola o mostrándola entre la ciudad sin antes haber obtenido un reporte de evaluación y una inspección como se describe en este artículo. El reporte de evaluación debe ser visiblemente expuesto para inspección en las premisas en cualquier momento que dicha casa sea mostrada para la venta, y una copia debe ser proveída al comprador antes de entrar en acuerdo para la venta de la casa movable, sea oral o escrito.
- (d) Ningún propietario de un parque de casas movibles debe entrar en renta de un lote con un arrendatario

de una casa movable para la cual se requiere una evaluación bajo esta ordenanza hasta que una copia de la evaluación requerida por esta ordenanza se presente al propietario o administrador.

SECCIÓN 7-93. EXCEPCIONES.

Las providiones de este Artículo no aplican a:

(a) Cualquier casa movable nueva por un período de tres (3) después que el título sea transferido al primer ocupante residencial;

(b) La venta u otra transferencia del título de una casa movable a un cuerpo público;

(c) La venta o transferencia del título de una casa movable con el propósito de demolición;

(d) La venta o transferencia de cualquier casa movable por un alguacil u otro oficial público o de la corte en ejecución de sus deberes oficiales. Esta excepción no aplica, sin embargo, a la venta de una casa movable por una persona designada por la corte legal.

(e) La venta o transferencia del título a un negociante licenciado.

(f) Una casa movable siendo movida a la ciudad que fue sujeto de inspección en otra jurisdicción la cual requería inspecciones correspondientes a los requerimientos de este artículo; proveído que antes del alojamiento de la casa , un reporte vigente y válido de tal jurisdicción se presente a la Ciudad y sea determinado por la misma como sustancialmente conforme con este artículo, y no existan peligros en la casa.

SECCIÓN 7-94. LICENCIA DE EVALUADOR REQUERIDA.

(a) Ninguna persona debe completar un reporte de evaluación en la forma preescrita en este artículo sin antes haber recibido una Licencia de Evaluador de la Ciudad, como proveído en este artículo.

(b) Cualquier persona deseando una licencia para conducir un reporte de evaluación debe hacer una aplicación escrita a la Ciudad em un formato preparado por la ciudad.

(c) El formato de aplicación debe ser acompañado por un pago de evaluador no reembolsable.

(d) La Ciudad Licenciará evaluadores que hayan pasado los exámenes de competencia de certificación en la ciudad de Minneapolis, St. Paul o Bloomington, o en otro Estado o jurisdicción local, siempre que el aplicante establezca a satisfacción de la Ciudad que el estándar de competencia de

tal jurisdicción es igual o superior al de las jurisdicciones listadas.

- (e) Toda licencia en este artículo terminará en Diciembre 31 de cada año.

SECCIÓN 7-95. EMPLEADOS DE LA CIUDAD.

(a) La Ciudad puede hacer evaluaciones, utilizando empleados calificados que cumplan con los requerimientos de la licencia. Evaluaciones realizadas por los empleados sólo deben ser a través de un acuerdo entre el propietario o su agente y la Ciudad. Los precios de las evaluaciones conducidas por la Ciudad deben ser establecidas por resolución.

(b) Los empleados de la Ciudad deben ser sujeto de los deberes en la Sección 7-98 exceptuando los requerimientos (a) (4) y (b) (3).

SECCIÓN 7-96. ESTÁNDAR PARA NEGAR O REVOCAR UNA LICENCIA DE EVALUADOR.

Las Licencias de Evaluador deben ser otorgadas o negadas por la Ciudad de acuerdo a las guías adoptadas por el Consejo de Ciudad.

(a) **Negación de Licencia.** La Ciudad negará una licencia si el aspirante:

- (1) No es de buen carácter moral o reputación;
- (2) Ha sido culpado de cualquier crimen directamente relacionado a la ocupación licenciada, según las leyes de Minnesota, Sección 364.03, sub-sección 2, y no ha mostrado evidencia competente de rehabilitación suficiente y aptitud presente para realizar los deberes y responsabilidades de la ocupación licenciada, de acuerdo a las leyes de Minnesota, Sección 364.03, sub-Sección 3;
- (3) Ha falsificado u omitido cualquier información material en el formato de aplicación requerido por la Ciudad;
- (4) No provee prueba satisfactoria de seguro asegurando al aspirante/evaluador y la Ciudad;
- (5) No paga los precios requeridos.

(b) **Revocación, Suspensión y Negación de Renovación.** La Ciudad puede revocar, suspender o reusarse a renovar una licencia de evaluador si el licenciado:

- (1) Ha sido culpado de cualquier crimen directamente

relacionado a la ocupación licenciada, según las Leyes de Minnesota, Sección 364.03, Sub-Sección 2, y no ha mostrado evidencia competente de suficiente rehabilitación y aptitud presente para realizar los deberes y responsabilidades de la ocupación licenciada, según las Leyes de Minnesota, Sección 364.03, sub-Sección 3,

(2) Ha falsificado u omitido cualquier información material en el formato de aplicación requerido por la Ciudad;

(3) Ha sido sujeto de quejas por parte de residentes utilizando el servicio de licencia del aspirante;

(4) Ha demostrado incompetencia o ineficiencia en la conducta de inspecciones;

(5) No provee prueba satisfactoria de seguro asegurando al aspirante/evaluador y la Ciudad;

(6) Permite que el seguro actual se venza;

(7) Ha permitido que la certificación de evaluador sea utilizada por otra persona;

(8) Viola cualquier provisión de este artículo o cualquier condición proveída en la licencia proveída según este Artículo;

(9) No paga los precios requeridos o no archiva algún reporte de descubrimiento.

(c) **Aviso y Audiencia.** Una Revocación o suspensión de una licencia, o negación de la aplicación de renovación por el Consejo de la Ciudad debe ser precedida de un Aviso escrito al licenciado y una audiencia. El aviso debe dar por lo menos ocho (8) días de aviso del tiempo y lugar de la audiencia y debe afirmar las razones para la acción propuesta. La noticia debe ser enviada al licenciado a la dirección más reciente listada en la aplicación a la licencia..

SECCION 7-97. FORMATOS.

La Ciudad debe preparar o autorizar el uso de los formatos como lo juzgue apropiado para constituir un descubrimiento bajo este Artículo. Los formatos deben proveer información respecto a los estándares de hogares de La Ciudad de Faribault, defectos estructural mayores y peligros para la salud, la seguridad y la propiedad.

SECCION 7-98. DEBERES DEL EVALUADOR

(a) Cada evaluador debe cumplir con lo siguiente:

- (1) Manener una licencia vigente de la Ciudad;
- (2) Conducir una inspección de la propiedad siendo ofrecida a la venta y conducir todas las evaluaciones en las guías del programa;
- (3) Cumplir con los requerimientos de educación continuada establecidos por la ciudad;
- (4) Proveer un certificado de seguro que demuestre la cobertura de los siguiente:

(A) Cobertura general de no menos de \$250,000 por demanda, y \$500,000 por año

(B) Errores profesionales y seguros de omisiones de no menos de \$250,000 por demanda y \$500,000 por año agregado.

Tal seguro puede incluir un deducible que no exceda \$5,000. El seguro debe listar a la Ciudad de Faribault como un adicional asegurado y debe cubrir cualquiera y toda obligación resultando de el desempeño de los deberes como evaluador de hogares licenciado.

(5) Mantener a la Ciudad informada de su dirección de correo actual y número de teléfono;

(6) Aceptar un código ético en el desempeño de los deberes de evaluación.

(b) Cada evaluador debe cumplir el siguiente procedimiento para preparar y llenar reportes:

(1) El reporte de evaluación debe ser escrito o a máquina o en escritura legible de tinta, sobre formatos proveídos por la Ciudad. El reporte debe indicar si la condición cumple con los estándares de hogares de La Ciudad de Faribault, está por debajo de ellos o se juzga peligrosa en el momento y fecha de evaluación.

(2) El evaluador debe remitir el reporte original de evaluación al vendedor. Un duplicado debe ser archivado con la Ciudad en los diez (10) días de calendario después de hacer la evaluación.

(3) Un precio de archivación, como establecida por resolución, debe ser requerida con cada reporte de evaluación archivado con la Ciudad.

SECCION 7-99. CORRECCION DE PELIGROS

(a) Los siguientes elementos son peligros que deben ser corregidos como se requiere en este artículo;

(1) Sistemas de calefacción inseguros debido a conductores occidados o quemados; enchufes quemados u

occidados; ausencia de ventilación; conexión insegura con suministros de gas; o incapacidad de calentar el espacio adecuadamente.

(2) Los calentadores de agua inseguros debido a conductores quemados u occidados; enchufes quemados u occidados; ausencia de ventilación; conexión insegura con suministros de gas; o falta de válvulas de calor o evacuación de presión.

(3) Sistemas eléctricos inseguros debido a sobrecargas peligrosas; equipo dañado o deteriorado; cableado inapropiadamente suviert; exposición de cables sin aislante, sistemas temporales de distribución, o sistemas sin refuerzos.

(4) Sistemas de plomería insanitarios debido a goteras en el sistema de desagüe, fisuras o tapones; falta de un escusado funcinal; falta de accesorios de lavaplatos y bañeras; connección cruzada con suministros de agua pública con fisuras o alcantarillados; o la falta de agua.

(5) sistemas estructurales, incluyendo paredes, chimeneas, techos, cimientos, sistemas de piso o terrazas incapaces de soportar pesos impuestos.

(6) Techos exteriores, paredes, chimeneas o cimientos que no sean resistentes al clima y el agua hasta el punto de crear un peligro inmediato.

(7) Tanques de combustible abandonados.

(8) Desechos, basuras, desechos humanos, plagas de insectos u otros animales muertos, desechos animales, u otras materiales que hagan de los edificios y estructuras residenciales lugares insanitarios para ocupación humana.

(9) Falta de detectores de humo funcionales apropiadamente ubicados.

(b) Ninguna re-ocupación de cualquier casa movible vacante será permitida si existe algún peligro.

(c) Cuando se corrijan los peligros, el propietario debe obtener todos los permisos necesarios de la Ciudad y las premisas deben ser sujeto de una inspección de la Ciudad antes de ocupar la casa movible.

(d) Si, debido a algún impedimento, el propietario no puede sobrellevar la acción correctiva, el comprador puede elegir corregir los peligros identificados en el reporte de evaluación. Un comprador intnetando corregir los peligros, debe tener permiso escrito de la Ciudad. Dicho permiso escrito puede ser sujeto de términos y condiciones

incluyendo:

- (1) un acuerdo firmado del comprador aceptando responsabilidad por la corrección de los elementos peligrosos;
- (2) fechas de realización razonables;
- (3) evidencia de capacidad económica para realizar las correcciones;
- (4) cuándo puede el comprador ocupar la casa movable; y
- (5) dicha casa será marcada por la Ciudad como inhabitable hasta las correcciones se completen.

(e) Un propietario que dispute el reporte de un evaluador puede presentar evidencia soportando su posición a la Ciudad, para ser revisada. Es responsabilidad del propietario demostrar que el reporte es incorrecto.

(f) Todas las inspecciones serán gobernadas por el Código de Construcción de Viviendas Manufacturadas, como se define en Minn. Stat. Sec. 327.31.

SECCION 7-100. PENALIDAD.

- (a) El incumplimiento de las provisiones de este artículo por parte de cualquier propietario, agente o comparador, o de incumplir con cualquier orden dada por la Ciudad de acuerdo a este Código, será un delito.
- (b) El incumplimiento de cualquier provisión de licenciamiento de este Artículo por parte de cualquier evaluador será un delito.
- (c) La Ciudad puede reforzar las provisiones de este Artículo por requerimiento o cualquier otro remedio apropiado en una corte de jurisdicción competente.
- (d) Es un delito ocupar una casa que ha sido marcada como inhabitable, o remover una noticia puesta por la Ciudad.

SECCION 7-101. LIMITACIONES DE LA GARANTÍA.

A menos que de otra manera afirmado por escrito por el evaluador, nada en el reporte de evaluador debe garantizar que una casa movable cumpla todos los requerimientos mínimos de mantenimiento, hogar y construcción.

SECCION 7-102. SEVERABILIDAD.

Si cualquier sección, subsección, sentencia, cláusula, o frase de este artículo es por cualquier manera declarada

como inválida, tal decisión no debe afectar las porciones restantes de este Artículo. El consejo de la ciudad por este medio declara que habría adoptado el Artículo en cada sección, subsección, frase, cláusula, independientemente del echo de que cualquiera una o más secciones, subsecciones, frases o cláusulas sean declaradas inválidas.

Primera Lectura: Marzo 10, 1998

Segunda Lectura: Marzo 24, 1998

Attest _____

Charles Ackman
Alcalde

Timothy G. Madigan
Adm. de la Ciudad