

EL MANUAL DE PARQUES DE CASAS MÓVILES



Publicado Por La Oficina Del
Procurador General De Minnesota

www.ag.state.mn.us

Este manual explica las leyes de Minnesota que rigen tanto para los residentes como para los propietarios de parques de casas móviles. Un derecho o privilegio garantizado por ley no se puede eludir. Para obtener asesoramiento o ayuda, los residentes y propietarios de parques pueden comunicarse con las organizaciones que se mencionan en la última parte de este manual, a partir de la página 23, o con un abogado privado.

Este folleto se entrega como una fuente de información general y no tiene la intención de brindar asesoría legal.

El Manual de parques de casas móviles ha sido redactado y publicado por la Procuraduría General de Minnesota.

Este documento está disponible en formatos alternos para personas con discapacidades llamando al (651) 296-3355 (Dentro de las ciudades gemelas), (800) 657-3787 (Fuera de las ciudades gemelas), o a través del Servicio de retransmitir (800) 627-3529.

La Procuraduría General de Minnesota valora la diversidad y es un empleador de igualdad de oportunidades.

La Oficina del Procurador General de Minnesota Keith Ellison

445 Minnesota Street, Suite 1400, St. Paul, MN 55101

(651) 296-3353 (Dentro de las ciudades gemelas)

(800) 657-3787 (Fuera de las ciudades gemelas)

(800) 627-3529 (Servicio de retransmitir)

www.ag.state.mn.us

Índice

La compra de una casa móvil.....	3
Licencias y garantías de cumplimiento de distribuidores y fabricantes	3
Garantías	3
Códigos de construcción.....	3
Fraude de ejes y neumáticos.....	4
Obligaciones del propietario y administrador del parque	4
Licencia.....	4
Cumplimiento de la normativa sanitaria.....	5
Asistente.....	5
Refugio y evacuación en casos de tormenta	5
Drenajes, suministro de agua y lotes	5
Contratos de alquiler	6
Requisitos de un contrato de alquiler	6
Notificaciones	7
Reglas del parque.....	7
Reglas Razonables.....	7
Reglas Irrazonables.....	8
Cambios a las reglas del parque.....	8
Modificaciones sustanciales a las reglas del parque.....	8
Reglas ilegales	9
Cobros.....	10
Cobros ilegales.....	10
Cobros legales.....	10
Desalojo.....	13
Acciones por las que un residente puede ser desalojado.....	13
Defensas ante un desalojo	14
Derecho a reivindicación	15
Proceso de desalojo	15
Los parques no pueden tomar represalias.....	15

Venta en el parque de una casa móvil.....	16
Aprobación de la residencia de un comprador por parte del parque	16
Divulgación de seguridad y reparaciones.....	17
Embargo	17
Retiro de una casa embargada	19
Cierre del parque.....	20
Notificación de venta.....	20
Fondo Fiduciario para la Reubicación de Casas Móviles de Minnesota.....	21
Recursos	22
Glosario de términos.....	22
Recursos generales.....	23
Tribunales de conciliación.....	24
Servicios de asesoría legal.....	25
Anishinabe Legal Services.....	27
Housing Alliance Law Office	27
Servicios de refugiados, inmigrantes, y migrantes	28
Judicare of Anoka County	28
La asamblea legislativa de Minnesota	28
U.S. Department of Housing and Urban Development	28
U.S. Department of Veterans Affairs	28
Asociación de programas de mediación comunitaria de Minnesota	29
Formularios requeridos por la ley estatal	30
Formulario 1: Formulario de Aviso de Cumplimiento.....	31
Formulario 2: Aviso Requerido por la Ley Estatal.....	32

La compra de una casa móvil

Licencias y garantías de cumplimiento de distribuidores y fabricantes

Los distribuidores de casas móviles deben tener una licencia, una garantía de cumplimiento y un seguro de responsabilidad civil. La licencia se debe exhibir en las instalaciones de modo destacado. No es obligatorio que los bancos, las cooperativas de ahorro y préstamo, los corredores de bienes raíces y las empresas que embargan casas móviles tengan una licencia o una garantía de cumplimiento.

El Comisionado del Departamento de Trabajo e Industria otorga licencias a las entidades que cumplen con los requisitos de solicitud, garantía de cumplimiento y seguro. El Comisionado entrega un certificado a toda persona que recibe una licencia. El Comisionado podrá denegar, suspender o revocar la licencia si el licenciataria o cualquiera de sus directores, funcionarios, socios generales o afiliados viola la ley pertinente.

Garantías

Toda casa móvil nueva vendida en Minnesota cuenta con la garantía implícita de que la casa cumple con las leyes federales y estatales pertinentes. Toda casa móvil nueva también cuenta con la garantía implícita de comercialización e idoneidad de vivienda permanente para el clima de Minnesota. Los fabricantes o distribuidores también pueden otorgar garantías expresas para sus casas móviles, pero no pueden limitar las garantías implícitas.

Las garantías son válidas por un año a partir de la fecha de entrega de la casa nueva al cliente. Cuando el propietario de una casa quiere hacer una reclamación cubierta por una garantía expresa o implícita, el propietario de la casa debe notificar al distribuidor o al fabricante dentro de un periodo razonable después de descubrir el problema, pero nunca en un plazo mayor a 90 días después del vencimiento de la garantía. Ya sea el fabricante o el distribuidor, o ambos si deciden trabajar juntos, deben reparar la casa móvil en el sitio dentro de un plazo razonable después de recibir el aviso del propietario.

Códigos de construcción

La ley de Minnesota declara que una persona no puede vender ni instalar (para su ocupación) una casa móvil usada, fabricada después del 14 de junio de 1976, a menos que la casa móvil usada cumpla con el "Formulario de Aviso de Cumplimiento" requerido por ley. El Formulario de Aviso de Cumplimiento debe ser firmado por el vendedor y el comprador; además debe indicar quién es la parte responsable de hacer o pagar las correcciones necesarias antes de la venta o transferencia de la casa móvil, y esencialmente debe estar en un formato similar al Formulario de Aviso de Cumplimiento que se encuentra en las páginas 29 y 30 en la parte final de esta publicación.

Es un delito menor alterar una casa móvil certificada fabricada después del 14 de junio de 1976, de modo que viole los códigos de construcción. También es un delito menor instalar una casa móvil en un sitio que no cumpla con las leyes de Minnesota pertinentes o con las reglas de instalación de casas móviles, capítulo 1350 de las Reglas de Minnesota.

El Comisionado del Departamento de Trabajo e Industria es el encargado de hacer cumplir estas reglas de instalación de casas móviles. El Comisionado puede:

- Cobrar tarifas razonables por inspecciones, sellos y otras labores de ejecución pertinentes.
- Adoptar reglas que regulen la instalación de casas móviles.
- Adoptar reglas que regulen la construcción, instalación y certificación de estructuras accesorias de casas móviles (esto significa cualquier edificación o estructura construida en fábrica que sea una ampliación o un anexo de la casa móvil).

La persona que no corrija una infracción del Código de Construcción de Casas Móviles dentro de un plazo máximo de 40 días a partir de la orden será culpable de un delito menor. Además, cualquier persona que transgreda una de estas leyes es responsable ante el Estado de Minnesota de una sanción monetaria de hasta \$1,000 por cada infracción, hasta un máximo de \$1,000,000.

Fraude de ejes y neumáticos

A menudo las compañías pasarán por un parque de casas móviles ofreciendo comprar los ejes y neumáticos de los residentes. El residente debe tener cuidado porque puede ser ilegal venderlos. Por ejemplo, el traslado de la casa en el futuro o la compra de repuestos también podrían causar problemas. Finalmente, hay una posibilidad de que la compañía desaparezca y deje al residente sin pago ni bienes.

Obligaciones del propietario y administrador del parque

Los propietarios de parques y sus administradores designados deben desempeñar obligaciones específicas requeridos por la ley estatal. Las obligaciones incluyen tener licencia, cumplir con la ley estatal y las ordenanzas locales, y mantener adecuadamente al parque.

Licencia

Todo propietario de parque de casas móviles debe tener una licencia emitida por el Departamento de Salud de Minnesota. Esta licencia debe exhibirse claramente en la oficina del parque de casas móviles.

El propietario o el administrador del parque debe solicitar esta licencia y el Departamento de Salud debe inspeccionar el parque de casas móviles y otorgar la licencia si se cumplen todos los requisitos.

Si el Comisionado del Departamento de Salud rechaza la solicitud de licencia, el propietario o el administrador del parque puede apelar la decisión. La persona que presenta la apelación debe solicitar una audiencia; para ello, debe notificar al Comisionado en un plazo no mayor a 20 días después de la recepción del aviso de rechazo de la licencia.

Cumplimiento de la normativa sanitaria

El Departamento de Salud ha adoptado normas que controlan los parques de casas móviles, capítulo 4630 de las Reglas de Minnesota. El Departamento de Salud tiene la autoridad para hacer cumplir estas reglas y estatutos relacionados de conformidad con la Ley de Consolidación de Control Sanitario. Si una persona se accidenta, o está en peligro de sufrir un accidente debido a la infracción de una regla sanitaria o de seguridad, la persona puede comunicarse con el Departamento de Salud y presentar una queja.

El Departamento de Salud puede requerir al parque que obedezca las reglas, o bien puede ayudar al parque a corregir la infracción. Una persona accidentada también puede presentar una demanda personal.

Asistente

El propietario o un asistente debe mantener el parque, las instalaciones y el equipo. Si el parque tiene más de 50 lotes, el propietario del parque o un asistente debe estar disponible todo el tiempo en caso de emergencia.

Refugio y evacuación en casos de tormenta

Los planes de refugio y evacuación proveen a los residentes acceso a un refugio seguro en casos de mal tiempo. Los planes de refugio varían dependiendo del tamaño del parque y de la fecha en que el parque obtuvo la licencia originalmente.

Los parques con menos de diez casas deben proveer un refugio en el sitio o un plan de evacuación a un refugio cercano. El plan o el refugio debe ser elaborado con la asistencia y aprobación del municipio local del parque.

Los parques con diez o más casas, con licencias otorgadas antes del 1 de marzo de 1988, deben proveer ya sea un refugio en el sitio o planes de evacuación a un refugio para tormentas cercano al parque. El plan de refugio o evacuación deberá haber sido aprobado por el municipio local del parque para el 1 de marzo de 1989 y se debe haber enviado una copia al Departamento de Salud. Los propietarios de parque deben entregar a todos los residentes una copia del plan de evacuación o refugio. Los parques con diez o más casas, con licencias otorgadas después del 1 de marzo de 1988, deben proveer un refugio para tormentas dentro del parque.

Los refugios construidos después del 1 de marzo de 1988 deben cumplir con el código de construcción estatal. El Departamento de Trabajo e Industria exige el cumplimiento del código de construcción del estado y tiene jurisdicción sobre la construcción correcta de los refugios para tormentas. El Departamento de Salud tiene jurisdicción en cuanto a si el refugio o el plan de refugio es adecuado para satisfacer las necesidades de los residentes del parque. La página 23 de este folleto enumera la información de contacto de estos departamentos.

Drenajes, suministro de agua, y lotes

Los parques de casas móviles deben vaciar debidamente los drenajes y deben contar con un suministro adecuado de agua potable. El parque debe asegurarse que las casas estén debidamente instaladas dentro del parque y que los lotes estén divididos correctamente.

Recursos disponibles para los residentes

Los residentes de un parque de casas móviles generalmente tienen los mismos derechos que los arrendatarios residenciales bajo la ley de Minnesota. Asimismo, los residentes de un parque de casas móviles pueden formar una “asociación de residentes” que se cree con el fin de resolver asuntos relacionados con las condiciones de vida en el parque de casas móviles.

En la mayoría de las situaciones, una asociación de arrendatarios o residentes puede solicitar que el Departamento de Salud realice una inspección para detectar posibles violaciones del código vigente. Posteriormente, el inspector debe notificar por escrito a la asociación de arrendatarios o residentes sobre cualquier infracción del código que haya encontrado y proveer al parque un plazo razonable para corregir dichas infracciones. Si no se corrigen las infracciones, la asociación de arrendatarios o residentes puede presentar una acción legal en el tribunal del distrito del condado donde se produjo la infracción. El propietario debe ser informado por escrito por lo menos 14 días antes que la asociación de arrendatarios o residentes pueda tomar acción. En general, los problemas presentados en la denuncia se verán en el tribunal sin un jurado, aproximadamente 7 o 14 días después de la presentación de la acción. Si el tribunal encuentra que la infracción no se ha arreglado, puede emitir una orden exigiendo una acción correctiva, al igual que un fallo contra el propietario por los honorarios razonables del abogado, que no deben exceder de \$500.

Si la infracción es un caso de emergencia (es decir, pérdida de agua potable, agua caliente, calefacción, electricidad, instalaciones sanitarias u otros servicios esenciales), entonces un residente o la asociación de residentes puede presentar un procedimiento judicial para obtener ayuda de emergencia. El residente o la asociación de residentes debe hacer esfuerzos razonables para notificar al propietario del procedimiento judicial para obtener ayuda de emergencia por lo menos con 24 horas de anticipación.

Contratos de alquiler

Requisitos de un contrato de alquiler

El arrendamiento, o contrato de alquiler, es el contrato entre el propietario del parque y el residente. Los arrendamientos siempre son negociables. Pero, recuerde, cualquier negociación debe hacerse antes de firmar el contrato.

Se deben entregar al solicitante una copia del contrato de alquiler, el aviso exigido por la ley estatal, y los procedimientos y criterios por escritos usados para evaluar a un posible arrendatario, para revisión por parte del solicitante antes de que éste los firme. (El texto del aviso requerido se puede encontrar en la página 31.) El aviso requerido por la ley estatal también debe ser publicado en un lugar público y visible en el parque.

Un contrato de alquiler debe cumplir los siguientes criterios:

- Debe ser por escrito.
- Debe ser firmado por el residente y el propietario del parque o la persona designada por el propietario.
- Debe especificar los términos y condiciones del alquiler del lote; esto es:
- La ubicación del lote y su dirección o número de sitio;

- El monto del alquiler por mes y una declaración de todos los bienes personales, los servicios y las instalaciones que el propietario del parque se compromete a proveer al residente;
- Los derechos, los deberes y las obligaciones de las partes, y todos los reglamentos referentes al residente;
- El monto de cualquier depósito de garantía u otra obligación financiera impuesta al residente por el propietario del parque; y
- El nombre de cualquier persona que tenga una garantía real en la casa del residente.

Los propietarios de parques tienen la obligación de entregar a cada residente una copia firmada del contrato de alquiler.

Notificaciones

Cuando un propietario de parque debe dar un aviso a los residentes, lo siguiente se considera como “notificación adecuada”:

- Entrega personal.
- Envío del aviso por correo a la última dirección conocida del residente.
- Entrega del aviso en la casa del residente. (El aviso debe dejarse con una persona de edad y madurez adecuadas, o bien debe dejarse en un lugar seguro y visible en la casa.)
- Envío por correo certificado. (Esto es efectivo aunque el residente rechace la entrega.)

Reglas del parque

Una “regla” del parque es cualquier estipulación, norma o reglamento establecido por el propietario del parque para controlar o incidir en el comportamiento de los residentes. Existen reglas razonables y reglas irrazonables:

Reglas Razonables

Bajo la ley de Minnesota, los contratos de alquiler, las reglas y las normas de un parque deben:

- Estar escritas en lenguaje sencillo.
- Ser razonables. Una “regla razonable” es aquella que:
- Promueve la conveniencia y la seguridad de los residentes.

También promueve la buena presentación y el funcionamiento eficiente del parque, protege las instalaciones y distribuye equitativamente los servicios y recursos del parque.

- Tiene afinidad con el propósito para el cual se implementó.
- No es de naturaleza antagonista o discriminatoria.
- Informa a los residentes de acciones aceptables e inaceptables.

Reglas Irrazonables

No están permitidas. Las reglas no razonables incluyen, entre otras:

- Prohibir a un residente colocar un aviso de “se vende” de tamaño adecuado en una casa.
- Requerir a un residente que use los servicios de un distribuidor o corredor de bienes raíces en particular para una venta en el parque.
- Requerir que un residente o posible residente compre bienes o servicios de un proveedor en particular— incluido el propietario del parque.
- Requerir que más de un ocupante de una casa tenga interés de propiedad en esa casa.

Cambios a las reglas del parque

Un parque puede cambiar o modificar sus reglas, pero la ley exige que:

- El parque dé a los residentes un aviso por escrito por lo menos 60 días antes de que los cambios entren en vigencia.
- Todos los cambios deben ser razonables.
- Cualquier regla nueva que “modifique sustancialmente” las reglas anteriores es exigible solo para los residentes nuevos.

Modificaciones sustanciales a las reglas del parque

Una modificación sustancial es un cambio de reglas que:

- Disminuya o elimine significativamente las obligaciones esenciales del propietario del parque.
- Limite significativamente los derechos, los privilegios o la libertad de acción de los residentes.
- Implique un gasto nuevo considerable para un residente.

Si una regla nueva no “modifica sustancialmente” una regla vigente al momento que el residente firmó el contrato de alquiler, la nueva regla es exigible.

El siguiente cambio de regla es un ejemplo de una modificación sustancial:

- Un aumento del depósito de garantía.

Los siguientes son ejemplos de cambios de reglas que no son modificaciones sustanciales:

- Un aumento razonable del alquiler con un aviso por escrito con al menos 60 días de anticipación y no más de dos aumentos en 12 meses. (El aumento razonable del alquiler no es una “regla” por definición.)
- Un cambio de regla requerido por acción del gobierno.
- Un cambio de regla que exija que todos los residentes mantengan sus casas, cobertizos y otra propiedad en buen estado y en condiciones seguras.
- Un cambio de regla que exija el reemplazo total de la casa, el cobertizo u otra propiedad del residente, si la reparación es poco práctica y el reemplazo total es necesario.

El parque puede intentar desalojar a un residente por infringir una regla nueva o modificada. Un tribunal puede considerar los siguientes factores para decidir si una regla nueva es una modificación sustancial o no:

- Todas las circunstancias que han ocurrido desde la adopción de la regla original que hacen que el cambio de regla sea necesario.
- Todos los beneficios que los residentes reciben como consecuencia del cambio de regla.

Si el tribunal encuentra que la regla es razonable, y no una modificación sustancial del contrato original, el tribunal ordenará al residente cumplir con la regla dentro de un periodo de diez días. Si el residente no cumple, o viola la regla nuevamente, podrá ser desalojado. (Consulte la página 13 para ver la información relativa al desalojo.)

Reglas ilegales

Los parques no pueden crear reglas que injustificadamente entren en conflicto con los siguientes derechos de los residentes:

- **Privacidad de la casa de un residente.** El propietario del parque o sus empleados solo pueden ingresar a la casa de un residente para responder a una emergencia o para evitar daño al parque de casas móviles.

El propietario del parque o sus empleados pueden acudir a un lote alquilado del parque de casas móviles para inspeccionar el lote, para suministrar los bienes, los servicios o las reparaciones correspondientes, o para mostrar el lote a compradores, residentes, trabajadores, contratistas o acreedores hipotecarios.

Salvo en caso de emergencia, el propietario del parque o sus empleados no pueden ingresar a un lote en horas poco razonables, o de una forma que altere injustificadamente el uso y usufructo del lote por parte del residente.

- **Invitados y allegados.** El parque no puede requerir que un residente pague una tarifa por sus invitados o allegados.

El parque puede poner límites razonables en la cantidad de personas que pueden vivir permanentemente en una casa móvil, si el límite es razonablemente proporcional al tamaño de la casa y a la cantidad de cuartos que contiene.

- **Libertad de expresión.** El parque no puede impedir que un residente o cualquiera otra persona se organice, se reúna, solicite opiniones o distribuya panfletos pacíficamente en el parque con fines no comerciales. Sin embargo, al igual que un municipio, el parque puede poner límites razonables de hora, lugar y manera para la realización de estas actividades. El parque también puede prohibir las actividades comerciales en el parque como, por ejemplo, la venta de productos a domicilio.

Cobros

Cobros ilegales

El parque no puede hacer cobros basado en:

- La cantidad de personas o la edad de las personas que viven o se alojan en la casa del residente.
- El tipo de propiedad personal como, por ejemplo, lavadora y secadora existentes en una casa.
- El tamaño de la casa.
- El hecho de que la casa esté temporalmente vacante.

La ley no impide a un propietario de parque reducir o eliminar el arrendamiento a residentes con necesidades especiales.

Cobros legales

Los parques de casas móviles pueden exigir los siguientes cobros:

Cobro de alquiler

El parque puede cobrar por el alquiler básico del lote, que es el mismo para todas las familias del parque. El parque puede cobrar extra por:

- Un lote más grande.
- Una mejor ubicación.
- Servicios o instalaciones especiales provistos por el parque.
- Por cada mascota que tenga el residente. (Se puede cobrar hasta \$4 por mes por mascota.)
- Atraso en el pago del alquiler, si está especificado en el contrato de alquiler.

El parque debe dar a los residentes un aviso con 60 días de anticipación en caso de cualquier aumento en el alquiler. El parque no puede aumentar el alquiler más de dos veces en 12 meses. Además, el aumento de alquiler no es válido si el propósito es para pagar multas civiles o criminales impuestas al propietario del parque por un tribunal o agencia de gobierno.

Depósitos de garantía

El parque puede requerir un depósito de garantía equivalente a dos meses de alquiler. Al entregar este depósito al propietario, el residente está entregando una garantía que cumplirá con el contrato de alquiler. El depósito también protege al propietario de los daños causados por el residente, incluido el daño que pueda ocurrir durante la instalación o el retiro de la casa. Una vez pactado el depósito de garantía, éste no se puede aumentar. Hacerlo sería una modificación sustancial al contrato de alquiler y no sería válido.

Cuando un residente se muda del parque, debe dejar su nueva dirección postal con el propietario del parque. El parque tiene 21 días para devolver al residente el depósito entero, más el porcentaje de interés respectivo, o bien debe enviar al residente una carta explicando por qué parte, o toda, la garantía está siendo retenida.

El parque puede quedarse con toda o una parte de la garantía del residente, si éste no ha pagado parte del alquiler que debe o ha dañado la propiedad del parque. Si el residente no está de acuerdo con el motivo del parque para quedarse con el depósito de garantía, el residente puede demandar al propietario en el Tribunal de Conciliación para recuperar el dinero. (La Procuraduría General de Minnesota publica una guía gratuita titulada *Corte de Conciliación: Guía Del Usuario Sobre La Corte Para Demandas Menores*. Llame a la Oficina para solicitar una copia.) En el tribunal, el propietario del parque debe justificar la retención del depósito de garantía.

Si el juez decide que el propietario sabía que no era correcto retener el dinero (esto se denomina actuar de “mala fe”), entonces el residente podría recuperar el monto retenido, más los daños respectivos hasta el monto retenido, y hasta un máximo de \$500 en otros daños adicionales.

Si el propietario del parque no provee una explicación por escrito que justifique por qué retuvo el depósito, el tribunal asumirá que el propietario ha actuado de “mala fe” y en consecuencia deberá devolver el depósito al residente en un plazo no mayor a dos semanas después que el residente presente la demanda en el tribunal.

La ley no permite que los residentes usen el depósito de garantía para pagar el alquiler. Aquellos residentes que lo hagan pueden ser demandados en un tribunal y tendrán que pagar al propietario el monto del alquiler retenido más una multa. Sin embargo, antes de que el propietario del parque demande a un residente en el tribunal, el propietario debe entregar al residente una solicitud por escrito del pago del alquiler y un aviso que indique que es ilegal retener el depósito de garantía.

Cobros de servicios públicos

El parque puede cobrar a los residentes los servicios públicos que provee. Un “servicio público” se define como cualquier servicio de electricidad, combustible, gas natural o propano, alcantarillado, basura o agua. A menos que el propietario del parque haya instalado medidores individuales que registren exactamente el uso de los servicios por familia, el parque tendrá que cobrar a cada familia el mismo monto por el servicio.

Bajo la ley de Minnesota, si un propietario de parque provee algún servicio público, el propietario puede cobrar no más de:

- La tarifa que el residente pagaría directamente por el mismo servicio en ese mercado; o
- La tarifa que se cobra en ese mismo mercado a las viviendas unifamiliares.

Hay una sola excepción referente a la electricidad. Si el propietario de un parque provee electricidad a los residentes mediante la reventa de la electricidad que compra a un servicio público o municipal, o a una cooperativa eléctrica, y perdería dinero si tuviera que seguir estas pautas, el propietario del parque puede cobrar una tarifa más alta.

Esta excepción permite al propietario del parque facturar a los residentes a una tarifa que le permita terminar sin pérdidas. Sin embargo, el propietario del parque solo puede cobrar a los residentes el monto real facturado por el servicio público o la cooperativa eléctrica. Los residentes no deben absorber los costos administrativos ni de ningún otro tipo.

Cobros de instalación y retiro

El parque provee y cobra los servicios de instalación y retiro de las casas. El parque no puede exigir a un residente que utilice estos servicios, a menos que el parque los ofrezca de forma gratuita. Si un residente contrata al parque para la instalación o el retiro de la casa, el contrato debe hacerse por escrito.

Cobros de mantenimiento

El parque puede cobrar por el mantenimiento del lote del residente si el trabajo se debe a los términos del contrato de alquiler, las reglas del parque o las leyes estatales o locales, y siempre y cuando el residente no haga el trabajo.

El propietario del parque puede hacer el mantenimiento y cobrar al residente una tarifa razonable, más un cobro de hasta \$10, si:

- Antes de hacer el trabajo, el parque entrega al residente un aviso por escrito que explique el trabajo que se debe hacer, por qué y la fecha límite para hacerlo. El aviso debe explicar que si un residente no hace el trabajo para la fecha especificada, el parque hará el trabajo y enviará al residente un aviso por escrito con el cobro.
- No hacer el mantenimiento requerido pone en riesgo a las instalaciones del parque y a los demás residentes. En este caso, el propietario del parque puede dar al residente un aviso por escrito exigiendo el cumplimiento inmediato del trabajo de mantenimiento. Si la entrega del aviso fuera poco práctica o inútil, el propietario del parque puede obviar el aviso por escrito y cobrar al residente un costo razonable por el trabajo. El propietario del parque tiene el mismo derecho a recaudar estos cobros que el que tiene para recaudar el alquiler del residente.

El aviso por escrito del trabajo hecho por el parque debe incluir:

- El trabajo hecho.
- La fecha de término del trabajo.
- El costo total y el cálculo del costo.
- La fecha de vencimiento del pago del residente (no puede ser antes de 30 días, después de la fecha de envío del aviso).

Tarifas de procesamiento

El parque puede cobrar una tarifa de procesamiento de solicitud, que no debe exceder de \$25, a las personas que quieran comprar la casa de un residente del parque y quieran que la casa permanezca en el parque.

Bajo la ley de Minnesota, ningún parque puede cobrar tarifas de “entrada” o “transferencia” por el derecho de ser residente del parque, o por el derecho de vender o comprar una casa móvil ya instalada en el parque.

Acciones por las que un residente puede ser desalojado

Hay ocho razones por las cuales un residente puede ser desalojado de un parque de casas móviles. La ley de Minnesota permite que un parque pida a un residente que se mude por las siguientes razones:

1. El residente está atrasado en el pago del alquiler y los servicios públicos que debe al parque. El parque tiene que dar al residente, y a cualquier persona que el parque sabe que tiene una hipoteca relacionada con la casa del residente, un aviso por escrito diez días antes de tomar acción. Ya sea el residente o el titular de la hipoteca debe pagar el monto adeudado dentro de diez días, o bien el parque puede pedir al residente que se mude del parque.
2. El residente no cumple con la ley o los reglamentos del gobierno que regulan los parques de casas móviles. El parque debe escribirle al residente y explicarle lo que el residente está haciendo mal. El residente enseguida debe empezar a obedecer la ley o las reglas dentro del plazo estipulado o dentro de tiempo razonable.
3. El residente no cumple los términos del contrato de alquiler o las reglas del parque. El parque debe proveer al residente un aviso por escrito del problema especificando el día, la hora y la naturaleza de la supuesta infracción de la regla. El residente debe cumplir con el contrato de alquiler o las reglas dentro de un plazo de 30 días después de recibir el aviso por escrito. Este plazo de 30 días no incluye los casos de no pago de alquiler. El no pago de alquiler requiere un plazo no mayor a diez días para dar cumplimiento al pago, después que el residente recibe el aviso por escrito.
4. El residente reiteradamente no cumple algunos términos importantes del contrato de alquiler o las leyes o reglamentos del gobierno referentes a los parques de casas móviles. El parque tiene que dar al residente un aviso por escrito de las infracciones y una advertencia por escrito que especifique que cualquier infracción futura podría resultar en su desalojo. Si el residente comete una infracción dentro de un plazo de seis meses después de haber recibido el aviso, el parque puede solicitar al residente que se mude inmediatamente del parque.

Por ejemplo, si el residente no cumple algunas reglas importantes del parque, recibe una advertencia de 30 días, obedece las reglas por 30 días, no cumple las reglas nuevamente y recibe otra advertencia, entonces el parque puede dar al residente un aviso por escrito que especifique que cualquier otra infracción en el futuro será causal de desalojo. Si el residente comete otra infracción grave dentro de seis meses, el parque puede pedir al residente que se mude.

5. El residente hace algo en la casa móvil que pone en riesgo a los demás residentes o al personal del parque, daña seriamente la propiedad del parque o molesta considerablemente a otros residentes. El parque puede dar al residente un aviso por escrito y pedirle que se mude en un plazo de 30 días. El aviso debe establecer el día, la hora y la naturaleza de la molestia, el daño o el riesgo. El parque puede pedir al residente que se mude inmediatamente si el residente de nuevo pone en riesgo o molesta considerablemente a las personas o daña la propiedad del parque después de haber recibido el aviso de 30 días. El propietario del parque no necesita presentar pruebas de una convicción criminal para desalojar a un residente.

6. Todo o parte de un parque de casas móviles se va a cerrar. El propietario debe dar a los residentes un aviso con nueve meses de anticipación antes del cierre del parque. Si va a cerrar el parque, el propietario tiene responsabilidades adicionales con respecto a los residentes. Si parte del parque permanecerá abierta, un residente tiene derecho a mudarse dentro del parque, siempre y cuando haya un lote disponible y la casa se ajuste al tamaño y a la zonificación del lote.

Si el parque se va a convertir en un condominio, los residentes tienen derechos adicionales en virtud de la ley de Minnesota. El aviso con nueve meses de anticipación debe indicar que el cierre del parque se debe a que se convertirá en un condominio. Además, 120 días antes del término de los nueve meses, el propietario del parque debe despachar a los residentes un contrato de compra y proveer a los residentes la opción de comprar sus lotes. Sujeto a ciertas limitaciones y en virtud de los capítulos 308A o 308B del Estatuto de Minnesota, estas disposiciones no corresponden para la conversión de un parque de casas móviles en una cooperativa incorporada. Las ventas de condominios se rigen por la sección 515A.4-110 del Estatuto de Minnesota.

7. El propietario del parque hará mejoras al parque que beneficiarán considerablemente la salud y seguridad del parque y se hace necesario retirar la casa del residente para completar el trabajo. El parque debe dar a los residentes afectados un aviso por escrito 90 días antes de la fecha de inicio del trabajo. Este aviso debe explicar cómo las mejoras beneficiarán a los residentes. Los residentes tienen derecho a mudarse dentro del parque, si las casas se ajustan al tamaño y a la zonificación de los lotes.
8. El residente entrega información falsa en la solicitud de alquiler. El parque puede pedir a un residente que se mude del lugar si el residente ha entregado información falsa en la solicitud de alquiler. Sin embargo, solo se puede desalojar a un residente por este motivo si el parque actúa dentro de un plazo de un año a partir de la fecha en que el residente empezó a pagar alquiler.

Si el parque le pide a un residente que se mude, pero el residente considera que tiene derecho legal a quedarse, el residente puede rechazar la petición del parque. Para poder desalojar a un residente, el parque debe ir a un tribunal. Si el tribunal decide a favor del parque, el tribunal ordenará el desalojo del residente.

Defensas ante un desalojo

Hay cuatro defensas que un residente puede usar para responder ante una acción de desalojo del propietario del parque. Estas incluyen:

1. Un residente a desalojar por falta de pago de alquiler se puede defender si el dinero adeudado es un cobro aplicado ilegalmente por el propietario del parque.
2. Un residente a desalojar por falta de pago de alquiler se puede defender si el propietario del parque no dio el aviso de aumento de alquiler correspondiente o aumentó el alquiler más de dos veces en 12 meses.
3. Un residente a desalojar debido a la infracción de una regla se puede defender si la regla es poco razonable.
4. Un residente puede utilizar las represalias del propietario como defensa en una acción de desalojo.

Derecho a reivindicación

Un residente tiene derecho a reivindicación hasta dos veces cada año. Esto significa que un residente desalojado por falta de pago del alquiler puede permanecer en el parque si el residente paga todo el dinero adeudado al parque, incluido el alquiler, con interés, el costo de la acción y los honorarios del abogado de \$5.

Proceso de desalojo

Para desalojar a un residente, el tribunal debe emitir una "Orden judicial de restitución" o una "Orden judicial condicional". Estas órdenes judiciales proveen plazos diferentes para el desalojo:

- Bajo una Orden judicial de restitución, el propietario debe conceder al residente un plazo razonable (hasta siete días) para que retire la casa del lote.
- Bajo una Orden judicial condicional, el propietario debe conceder al residente permiso para residir en el parque por un periodo razonable (hasta siete días). Sin embargo, la casa del residente puede quedarse en el lote por 60 días para permitir la venta de la casa en el mismo parque.

Los parques no pueden tomar represalias

El propietario de un parque no puede tomar represalias contra un residente solo porque éste, en un acto de buena fe, ha ejercido su derecho como residente. El parque no puede aumentar el alquiler, disminuir los servicios, cambiar el contrato de alquiler, desalojar al residente o amenazar con tomar cualquiera de estas medidas simplemente porque el residente:

- Se ha quejado de buena fe ante el propietario del parque o ante una agencia o representante del gobierno.
- Ha intentado de buena fe ejercer los derechos bajo el contrato de alquiler y las reglas del parque, o en virtud de cualquier ley o reglamento del gobierno.
- Ha participado en las actividades de una asociación de residentes. Las asociaciones de residentes se organizan con el propósito de resolver problemas relacionados con las condiciones de vida en el parque.

Si el parque intenta desalojar a un residente dentro de 90 días después que el residente ha tomado alguna de estas acciones, el parque tiene que probar en el tribunal que el desalojo no fue un acto de represalia. Incluso después que hayan pasado 90 días, si el residente puede demostrar con evidencia que el motivo del desalojo es represalia, la responsabilidad de demostrar lo contrario recae en el parque.

Venta en el parque de una casa móvil

Una venta en el parque ocurre cuando un residente vende su casa a un comprador que quiere que la casa permanezca en el mismo parque. Un residente tiene derecho a vender la casa dentro del parque independientemente de la antigüedad de la casa.

El parque no puede:

- Cobrar más de \$25 por la solicitud cuando un residente quiere vender su casa dentro del parque.
- Requerir a un residente que venda la casa al parque.
- Requerir a un residente que use al parque como su agente de venta de la casa.

Si un propietario de parque tiene licencia de distribuidor, el propietario podrá acordar por escrito actuar como agente en la venta en el parque de la casa del residente.

El parque puede:

- Cobrar hasta \$25 para procesar la solicitud de un comprador potencial que quiera ser residente del parque.
- Permitir que una casa permanezca vacante por 90 días o más, según lo especificado por las reglas del parque.
- Requerir el pago a tiempo del alquiler y el mantenimiento adecuado del lote.
- Aprobar a un comprador como residente.

Cuando se vende una casa a través de un corredor de bienes raíces, el corredor debe ser un distribuidor de casas móviles o un corredor de bienes raíces con licencia. Un residente puede vender su propia casa donde vive. Si la casa o el lote no cumple las reglas existentes del parque, el parque puede requerir al propietario que siga las reglas antes que el parque apruebe la venta de la casa.

El propietario del parque puede requerir al posible comprador que acepte reglas diferentes a aquellas impuestas al residente que está vendiendo la casa. Sin embargo, el propietario no puede hacer cumplir una regla adoptada o modificada después que el residente cerró el contrato de alquiler, que pudiera:

- Aumentar considerablemente la dificultad o el tiempo implícito para vender la casa.
- Disminuir considerablemente el precio en que se puede vender la casa.
- Incluir cualquier otro costo importante al residente o al comprador, a excepción del costo de dejar la casa de conformidad con las reglas de mantenimiento preexistentes.

Sin embargo, si una casa, un cobertizo u otra estructura se ha deteriorado a tal punto que hacer reparaciones sería poco práctico, el parque puede requerir al residente o al posible comprador el reemplazo total de la misma de conformidad con la regla general adoptada después que el residente cerró el contrato con el parque.

Aprobación de la residencia de un comprador por parte del parque

El parque tiene el derecho de aprobar la residencia de un comprador. El vendedor debe indicar al posible comprador, por escrito, que la venta depende de la aprobación final del parque.

Cuando el posible comprador intenta convertirse en residente, el propietario del parque puede requerir al posible comprador que presente cierta información. La información requerida puede incluir:

- El precio de compra de la casa.
- El monto de los pagos mensuales de la casa.
- Cualquier documentación relevante necesaria para verificar la información.
- La solvencia del posible comprador.

El parque debe cumplir con lo siguiente cuando procesa la solicitud de un comprador:

- El parque debe explicar, por escrito, su proceso de toma de decisiones para aprobar o rechazar a los residentes nuevos.
- El parque debe tener copias de esta explicación disponibles sin costo alguno y, además, debe incluir una copia en las solicitudes de alquiler.
- Los procedimientos escritos para aprobar o rechazar a los residentes deben ser razonables y deben aplicarse de manera uniforme a todos los solicitantes.
- Si el propietario del parque requiere una entrevista personal, deberá estar disponible para la entrevista en horas razonables.
- El parque debe tomar una decisión en un plazo no mayor a 14 días después de recibir la solicitud debidamente completada. Si se produce un retraso, el parque debe dar una explicación escrita al vendedor y al comprador, y tomar una decisión lo más pronto posible.
- El parque no puede ser más estricto para aprobar a un posible comprador que lo que es para aprobar a otros posibles residentes.
- Si el parque deniega la solicitud de un comprador, la denegación debe ser razonable. El propietario del parque no puede denegar la residencia a un posible comprador por alguna razón prohibida por la ley federal, estatal o local.
- Si el comprador solicita al parque, por escrito, una explicación de la decisión del parque, el parque debe proveer dicha explicación en un plazo no mayor de tres días.

Divulgación de seguridad y reparaciones

La Legislatura revocó la ley que anteriormente requería al vendedor de una casa móvil dentro de un parque proveer un “formulario de divulgación de las características de seguridad” a cualquier posible comprador. Las ventas de casas móviles fabricadas después del 14 de junio de 1976 deben cumplir con el “Formulario de Aviso de Cumplimiento” que se encuentra en las páginas 29 y 30 de esta publicación.

Embargo

Una casa móvil puede ser embargada bajo las siguientes circunstancias:

- Si el residente/propietario incumple el contrato de garantía de la casa móvil;
- Si el residente/propietario incumple otro contrato de garantía donde la casa móvil figure como prenda; y
- Si el propietario que no reside en la casa incumple el contrato de garantía de la casa móvil.

La parte garantizada puede comenzar el proceso de embargo de la casa móvil; para ello, debe notificar personalmente o enviar una carta certificada o registrada por correo y, al mismo tiempo, debe enviar una copia de la notificación por correo de primera clase al ocupante de la casa móvil y, si el ocupante no es el deudor, debe enviar una carta registrada o certificada a la última dirección conocida del deudor bajo el contrato de garantía. La notificación debe

definir las circunstancias que constituyen el incumplimiento y establecer que la parte garantizada, al vencimiento del periodo de 30 días después de la recepción de la notificación, conseguirá una orden del tribunal para desalojar al ocupante de la casa móvil y embargar la casa, a menos que el deudor o el ocupante a nombre del deudor subsane la deuda antes de ese momento. La notificación de incumplimiento debe contener el siguiente texto: "Su préstamo actualmente está en mora. Comuníquese inmediatamente con nosotros [insertar el número de teléfono] para discutir posibles opciones para evitar el embargo. Le recomendamos que busque asesoría de algún programa en su área para evitar la ejecución hipotecaria. Estas agencias comunitarias darán respuesta a todas sus preguntas, ofrecen asesoría de forma gratuita y le ayudarán a crear un plan. También puede llamar al Centro de Propiedades Inmobiliarias de Minnesota al (866) 462-6466 o visite www.hocmn.org para obtener el número de teléfono y la dirección de la organización para la prevención de la ejecución hipotecaria más cercana a su casa. Llame hoy mismo. Si espera, limitará sus opciones. SI NO SE PONE AL DÍA EN SU PRÉSTAMO EN UN PLAZO DE 30 DÍAS, CONSEGUIREMOS UNA ORDEN DEL TRIBUNAL PARA EMBARGAR SU CASA, Y MEDIANTE LA ORDEN DEL TRIBUNAL TENDRÁ QUE DESOCUPAR LA CASA."

Un deudor, o un ocupante de una casa móvil que actúe a nombre del deudor, podrá dentro de un plazo de 30 días subsanar la morosidad si ofrece pagar todas las sumas atrasadas en virtud de los términos del contrato de garantía, o si remedia la morosidad y además paga los costos razonables, que no deben exceder de \$100, incurridos por la parte garantizada para hacer cumplir el contrato de garantía. Si se subsana la morosidad, se suspenderá el derecho de la parte garantizada de buscar el embargo de la casa móvil.

Además, si el deudor no subsana la morosidad dentro del plazo de 30 días, la parte garantizada también debe enviar una carta registrada o certificada y al mismo tiempo debe enviar por correo de primera clase una copia de la notificación al ocupante de la casa y, si el deudor no es el ocupante, al deudor, estableciendo que el deudor tiene 30 días para ponerse al día con el préstamo; para ello debe pagar todo el monto en mora más los gastos adicionales incurridos por la parte garantizada para recuperar la posesión de la casa.

El aviso de restitución debe contener, como mínimo, la siguiente información:

1. El nombre de la parte garantizada, el deudor, cada cesionario del préstamo, si lo hubiere, y el monto capital original o máximo garantizado por el préstamo;
2. La fecha del préstamo;
3. La cantidad en mora del préstamo a la fecha de la notificación;
4. Una descripción de la casa móvil en garantía por el préstamo; y
5. El monto de los gastos permitidos incurridos por la parte garantizada para recuperar la posesión de la casa antes de la orden del tribunal.

El aviso de restitución también debe incluir el siguiente texto: "Su casa móvil en este momento está siendo embargada. Comuníquese inmediatamente con nosotros al [insertar el número de teléfono] para discutir posibles opciones para que pueda restituir su préstamo. Le recomendamos que busque asesoría de alguna agencia o consejero que pueda ayudarlo en el proceso para evitar la ejecución hipotecaria de su casa. Estas agencias comunitarias darán respuesta a todas sus preguntas, ofrecen asesoría de forma gratuita y le ayudarán a crear un plan. También puede llamar al Centro de Propiedades Inmobiliarias de Minnesota al (866) 462-6466 o visite www.hocmn.org para obtener el número teléfono y la dirección de la organización más cercana a su casa. Llame hoy

mismo. Si espera, limitará sus opciones. Si no se pone al día en su préstamo dentro de 30 días, incluidos los gastos adicionales, perderá su derecho a restituir su préstamo. Estamos buscando una orden del tribunal para embargar su casa, y mediante la orden del tribunal tendrá que desocupar la casa.”

Salvo casos de embargo voluntario, al vencimiento del plazo de 30 días especificado en la notificación de morosidad, la parte garantizada debe solicitar en el tribunal del distrito del condado donde se encuentra la casa móvil un mandato que ordene el levantamiento y la entrega de la casa móvil, siempre y cuando no se haya ejercido el derecho a restitución del préstamo. Ejercer el derecho a restitución del préstamo suspende el derecho de la parte garantizada de buscar el embargo de la casa móvil y terminará inmediatamente cualquier acción presentada en el tribunal.

La parte que recupera la posesión de la casa tiene derecho a vender la casa a través de una venta en el mismo parque, si se cumplen las siguientes condiciones:

- Después de embargar la casa, la parte garantizada debe notificar al propietario del parque que la casa ha sido embargada.
- El propietario del parque debe recibir esta notificación antes de iniciar el procedimiento de desalojo.
- La parte garantizada debe pagar hasta tres meses del alquiler atrasado del residente. Esta responsabilidad de pago del alquiler atrasado no incluye la multa establecida por pago atrasado.
- La parte garantizada debe hacer los pagos mensuales del alquiler hasta que el propietario apruebe a un comprador para la casa embargada.
- La parte garantizada debe cumplir con todas las reglas del parque relativas al mantenimiento del lote y la casa.

La parte garantizada que ofrezca una casa para la venta en el parque podrá ser desalojada por los mismos motivos aplicables a un residente.

Para embargar una casa, el embargador debe demandar al residente en el tribunal del condado donde está ubicada la casa, en lugar de hacerlo en cualquier condado que elija el embargador.

Retiro de una casa embargada

Cuando una parte garantizada embarga una casa móvil y retira la casa del parque, la parte garantizada adeudará al propietario del parque el periodo desde el momento del embargo hasta el último día calendario del mes en que se retira la casa del parque. Sin embargo, la parte garantizada no adeudará el alquiler atrasado previo al momento en que haya aceptado el embargo voluntario o haya tomado acción si:

- En un plazo no mayor a siete días después de aceptar el embargo, la parte garantizada notifica por escrito al propietario del parque que la casa está siendo embargada.
- La parte garantizada paga el alquiler mensual del lote en la fecha de vencimiento.
- La parte garantizada retira la casa del parque en un plazo no mayor a siete días después de embargarla.

Si la parte garantizada no cumple estas condiciones, la parte garantizada adeudará al propietario del parque hasta tres meses del alquiler atrasado; esto excluye las multas por pago atrasado u otros cobros.

Cierre del parque

El propietario de un parque debe seguir ciertos pasos antes de cerrar un parque. El propietario de un parque debe proveer una “notificación de cierre” a los comisionados de salud y de la agencia para el financiamiento de la vivienda, a la agencia de planificación local y a cada residente, por lo menos nueve meses antes del cierre planificado. La “notificación de cierre” debe indicar que se va a cerrar el parque, debe listar opciones de vivienda dentro de 25 millas del parque y entregar los costos estimados de retirar las casas del parque. La “notificación de cierre” debe incluir el siguiente texto con un tipo de letra no menor a 14 puntos: “ES POSIBLE QUE TENGA DERECHO A COMPENSACIÓN DEL FONDO FIDUCIARIO PARA LA REUBICACIÓN DE CASAS MÓVILES DE MINNESOTA ADMINISTRADO POR LA AGENCIA PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA.”

Se deberá llevar a cabo una reunión pública para revisar la notificación de cierre y determinar el impacto del cierre del parque. El municipio debe enviar a los residentes una notificación, por lo menos diez días antes de la reunión, donde se indique la hora, el lugar y el propósito de la reunión. No se puede exigir que los residentes se muden del parque sino hasta 60 días después de la conclusión de la reunión pública. Al momento de la reunión pública, los residentes desplazados deben ser informados de que es posible que puedan ser elegibles para recibir un pago del Fondo Fiduciario para la Reubicación de Casas Móviles de Minnesota como compensación para cubrir los costos de reubicación. En algunas instancias, es posible que el municipio haga que otras partes, incluyendo al municipio, pague los gastos de reubicación de los residentes desplazados. Un “residente desplazado” incluye a los residentes y a los miembros de la familia del residente a la fecha del envío de la notificación de cierre.

Si la persona que va comprar un parque de casas móviles pretende cerrarlo o cambiarlo dentro de un plazo de un año a partir del contrato de compra, la persona debe notificar por escrito al propietario del parque. El propietario del parque entonces debe entregar a cada residente un aviso 45 días antes del intento del comprador de cerrar o convertir el parque. El aviso por escrito con 45 días de anticipación debe:

- Establecer que el propietario del parque proveerá la información sobre el precio, los términos y las condiciones de la oferta del comprador.
- Ser enviado por correo de primera clase a todos los residentes.
- Indicar que el aviso a los residentes empieza a contar a partir de la fecha en el matasello de la carta y se prolonga por 45 días.

Durante el periodo de aviso, el 51 por ciento de los residentes del parque pueden trabajar juntos para igualar el precio en efectivo del comprador y comprar el parque ellos mismos para mantenerlo como una comunidad de casas móviles. El propietario del parque debe aceptar la contraoferta de los residentes si esta iguala el precio en efectivo de la primera oferta.

Notificación de venta

Si un propietario de parque va a vender su parque de casas móviles y desea publicar la venta a través de una publicación, un periódico o una agencia inmobiliaria, el propietario del parque, al mismo tiempo, debe entregar un aviso por escrito a todos los residentes del parque. Si se requiere tiempo para vender el parque, el propietario solo necesita entregar a los residentes un aviso una vez cada año.

Fondo Fiduciario para la Reubicación de Casas Móviles de Minnesota

Si a un propietario de casa se le pide que debe cambiarse debido al cierre o conversión de un parque de casas móviles, es posible que el propietario de casa tenga derecho a un pago del Fondo Fiduciario para la Reubicación de Casas Móviles de Minnesota. Dicho pago sería igual al costo real de reubicar la casa móvil en un nuevo lugar dentro de un radio de 25 millas, hasta un máximo de \$7,000 para una casa de una sola sección y hasta \$12,500 para una casa móvil de secciones múltiples.

Los costos de reubicación incluyen el costo razonable de retirar, trasladar e instalar la casa móvil, incluido el alquiler de equipos, los cargos de conexión y desconexión de servicios públicos, las reparaciones menores, las modificaciones necesarias para el transporte de la casa, los permisos de traslado y seguro necesarios, y los costos de traslado de ciertos accesorios.

Entre otros requisitos de elegibilidad, los propietarios de casas que alquilan lotes en un parque de casas móviles deben hacer un pago anual de \$15 al propietario del parque cada año. El propietario del parque debe depositar estos pagos en el Fondo Fiduciario para la Reubicación de Casas Móviles de Minnesota.

El propietario de una casa móvil no tiene derecho a recuperar del Fondo Fiduciario para la Reubicación de Casas Móviles de Minnesota si no ha hecho este pago anual de \$15. Para poder recuperar del Fondo Fiduciario para la Reubicación de Casas Móviles de Minnesota, el propietario de una casa móvil debe presentar los siguientes materiales:

- Una copia de la notificación de cierre;
- Una copia del contrato con la compañía de transporte que indique los costos de la reubicación;
- Una notificación y materiales de respaldo de cualesquier otros costos de reubicación permitidos;
- Una notificación que certifique que ciertas excepciones de recuperación no corresponden;
- Una notificación del propietario del parque que indique que el alquiler del lote está al día y que el propietario de la casa móvil hizo los pagos anuales de \$15 en los plazos pertinentes; y
- Una notificación del condado que certifique que los impuestos personales sobre la propiedad de la casa móvil están pagados hasta el fin de ese año.

Se debe entregar copia de estos materiales a una parte neutral designada en la reunión pública, a la Agencia para el Financiamiento de la Vivienda y al propietario del parque. Si se aprueba la solicitud para gastos de reubicación, la Agencia para el Financiamiento de la Vivienda de Minnesota debe pagar al contratista directamente en dos pagos, uno por el 50 por ciento del precio del contrato al momento del contrato, y el otro 50 por ciento al término de la reubicación y aprobación por parte del propietario de la casa móvil. Se escribe un cheque pagadero al propietario de la casa móvil por cualquier otro costo de reubicación aprobado.

Si un propietario no puede reubicar la casa móvil debido a la antigüedad y condición de la casa, o si no hay parques dispuestos o competentes para aceptar la casa móvil dentro de un radio de 25 millas, el propietario de la casa móvil todavía puede ser elegible para un pago. La ley permite al propietario ofertar el título de la casa móvil al propietario del parque y recuperar una cantidad a determinar por un valuator independiente, hasta un máximo de \$8,000 para una casa móvil de una sola sección y hasta \$14,500 para una casa móvil de secciones múltiples.

Glosario de términos

Asociación de residentes:

Una organización formada para resolver asuntos relacionados con las condiciones de vida en el parque de casas móviles. La organización debe tener un permiso escrito de por lo menos el 51% de los propietarios establecidos en el parque para que los represente.

Casa móvil:

Una estructura que no es parte de la propiedad inmobiliaria y que tiene una o más secciones que se pueden transportar. La casa (o una sección de la casa) tiene un ancho de ocho pies o más y un largo de 40 pies o más. Puesta en el sitio, la casa es de 320 pies cuadrados o más. La casa debe estar construida con un chasis fijo. La casa puede o no tener cimientos permanentes. La casa debe quedar habilitada como una vivienda cuando se conecta a los servicios públicos requeridos.

Lote:

Un espacio dentro del parque de casas móviles diseñado o utilizado para instalar una casa móvil.

Parque de casas móviles:

Cualquier sitio, lote, campo o extensión de tierra donde se instalan dos o más casas móviles, ya sea de forma gratuita o por un pago mensual. Esto incluye a cualquier edificio, estructura, carpa, vehículo o recinto usado, o con la intención de ser usado, por el parque de casas móviles. Esto no incluye a las instalaciones que abren tres o menos temporadas cada año.

Propietario del parque:

El propietario de un parque de casas móviles o cualquier persona que actúe en representación del propietario para administrar el parque.

Residente:

El propietario de una casa móvil que alquila un lote en un parque de casas móviles. Esto incluye a todos los miembros de la familia del residente.

Recursos generales

Esta sección está diseñada para proveer recursos adicionales a los propietarios, administradores, residentes y distribuidores de parques de casas móviles. Las siguientes agencias proveen diversos servicios a las personas que tienen que ver con parques de casas móviles.

La Procuraduría General de Minnesota

445 Minnesota Street, Suite 1400, St. Paul, MN 55101
(651) 296-3353 (Dentro de las ciudades gemelas)
(800) 657-3787 (Fuera de las ciudades gemelas)
(800) 627-3529 (Servicio de retransmitir)
www.ag.state.mn.us

Minnesota Department of Health

Environmental Health Services
Freeman Building
625 Robert Street North
P.O. Box 64975
St. Paul, MN 55164-0975
(651) 201-4500
www.health.state.mn.us

Minnesota Department of Labor and Industry

Construction Codes and Licensing Division,
Manufactured Structures Section
443 Lafayette Road North
St. Paul, MN 55155-4341
(651) 284-5005 o (800) 342-5354
www.doli.state.mn.us

All Parks Alliance for Change (APAC)

2380 Wycliff Street, Suite 200
St. Paul, MN 55114
(651) 644-5525 o (855) 361-2722
allparksallianceforchange.org

Manufactured & Modular Home

Association of Minnesota

33 East Wentworth Avenue, Suite 265
West St. Paul, MN 55118
(800) 696-3721
www.mnmfghome.org

Minnesota Housing

Finance Agency

400 Sibley Street, Suite 300
St. Paul, MN 55101-1998
(651) 296-7608 o (800) 657-3769
www.mnhousing.gov

Minnesota Management and Budget

Minnesota Manufactured Home
Relocation Trust Fund
<https://mn.gov/mmb/debt-management/cash-management/mn-manufacture-home/>

Better Business Bureau

220 S. River Ridge Circle
Burnsville, MN 55337
(651) 699-1111 o (800) 646-6222
www.bbb.org

Tribunales de conciliación

Actualmente, cualquier demanda hasta \$15,000 se puede presentar en un tribunal de conciliación. Puede obtener los formularios legales si llama o visita al juzgado donde pretende presentar su demanda. Los formularios también están disponibles en línea en www.mncourts.gov.

¿Qué es un tribunal de conciliación?

El tribunal de conciliación también es conocido como “tribunal del pueblo” o “tribunal para demandas de monto pequeño”, ya que su propósito básico es ayudar a la gente a recuperar sumas de dinero relativamente pequeñas sin tener que contratar un abogado. El tribunal de conciliación le permite presentar sus disputas legales ante el tribunal, sin las dificultades y los altos costos de los procedimientos legales. Las reglas del tribunal generalmente son simples e informales, y el costo de presentar una demanda en un tribunal de conciliación es bajo.

Aitkin	(218) 927-7350	Hubbard	(218) 732-5286	Polk	(218) 281-2332
Anoka	(763) 760-6700	Isanti	(763) 689-2292	Pope	(320) 634-5222
Becker	(218) 846-7305	Itasca	(218) 327-2870	Ramsey	(651) 266-8230
Beltrami	(218) 333-4120	Jackson	(507) 847-4400	Red Lake	(218) 253-4281
Benton	(320) 968-5205	Kanabec	(320) 679-6400	Redwood	(507) 637-4020
Big Stone	(320) 839-2536	Kandiyohi	(320) 231-6206	Renville	(320) 523-3680
Blue Earth	(507) 304-4650	Kittson	(218) 843-3632	Rice	(507) 332-6107
Brown	(507) 233-6670	Koochiching	(218) 283-1160	Rock	(507) 353-7095
Carlton	(218) 384-9578	Lac qui Parle	(320) 295-4000	Roseau	(218) 463-2541
Carver	(952) 361-1420	Lake	(218) 834-8330	Scott	(952) 496-8200
Cass	(218) 547-7200	Lake of the Woods	(218) 634-1451	Sherburne	(763) 765-4600
Chippewa	(320) 269-7774	Le Sueur	(507) 357-8260	Sibley	(507) 237-4051
Chisago	(651) 213-8650	Lincoln	(507) 694-1355	St. Louis	
Clay	(218) 299-5065	Lyon	(507) 537-6734	Duluth	(218) 726-2460
Clearwater	(218) 694-6177	Mahnomen	(218) 935-2251	Hibbing	(218) 262-0105
Cook	(218) 387-3610	Marshall	(218) 745-4921	Virginia	(218) 749-7106
Cottonwood	(507) 831-4551	Martin	(507) 238-3205	Stearns	(320) 656-3620
Crow Wing	(218) 824-1310	McLeod	(320) 864-1281	Steele	(507) 444-7701
Dakota		Meeker	(320) 693-5230	Stevens	(320) 208-6640
Apple Valley	(952) 891-7256	Mille Lacs	(320) 983-8313	Swift	(320) 843-2744
Hastings	(651) 438-8100	Morrison	(320) 632-0327	Todd	(320) 732-7800
West St. Paul	(651) 554-6200	Mower	(507) 437-9465	Traverse	(320) 422-7752
Dodge	(507) 635-6260	Murray	(507) 836-1125	Wabasha	(651) 565-3524
Douglas	(320) 762-3033	Nicollet	(507) 934-7850	Wadena	(218) 631-7633
Faribault	(507) 526-6273	Nobles	(507) 295-5170	Waseca	(507) 835-0540
Fillmore	(507) 765-3356	Norman	(218) 784-5458	Washington	(651) 430-6268
Freeborn	(507) 377-5153	Olmsted	(507) 206-2400	Watsonwan	(507) 375-1236
Goodhue	(651) 267-4800	Otter Tail	(218) 998-8420	Wilkin	(218) 643-7172
Grant	(218) 685-8282	Pennington	(218) 683-7023	Winona	(507) 457-6385
Hennepin	(612) 348-2713	Pine	(320) 591-1500	Wright	(763) 682-7539
Houston	(507) 725-5806	Pipestone	(507) 353-7080	Yellow Medicine	(320) 564-3325

Servicios de asesoría legal

Los servicios de asesoría legal brindan asistencia jurídica a las personas desfavorecidas económicamente. Cada oficina de asesoría legal tiene algunos criterios para determinar si una persona califica para asistencia sin costo o a un costo muy bajo. Algunas oficinas de asesoría legal brindan asistencia solamente dentro de ciertas áreas del estado o a ciertos grupos de personas—consulte las listas específicas para obtener más información

Servicios legales de la region Sureste de Minnesota

(888) 575-2954

www.smrls.org

Oficina de Administracion

1000 Alliance Bank Center
55 East 5th Street
St. Paul, MN 55101
(651) 228-9823

Oficina de Albert Lea

132 North Broadway
Albert Lea, MN 56007
(507) 377-2831

Serving Faribault, Freeborn, Mower, Rice, and Steele counties.

Sucursal de Eastside and American Indian

579 Wells Street, Suite 100
St. Paul, MN 55130
(651) 222-5863

Oficina de Mankato

12 Civic Center Plaza, Suite 3000
Mankato, MN 56001
(507) 387-5588

Serves Blue Earth, Brown, LeSueur, Martin, McLeod, Nicollet, Sibley, Waseca and Watonwan counties (also seniors living in Faribault county).

Oficina de Rochester

903 West Center Street, Suite 230
Rochester, MN 55902
(507) 292-0080

Oficina de Saint Paul Central

400 Alliance Bank Center
55 East 5th Street
St. Paul, MN 55101
(651) 222-5863

Serving Carver, Ramsey, Scott and Washington counties (also seniors living in Dakota county).

Oficina de Shakopee

712 Canterbury Road South
Shakopee, MN 55379
(952) 402-9890

Serving LSC clients in Carver, Dakota and Scott counties and Seniors in Carver and Scott counties.

Oficina de Winona

66 East Third Street, Suite 204
Winona, MN 55987-3478
(507) 454-6660 (voice or TTY)

Serves Dodge, Fillmore, Goodhue, Houston, Olmstead, Wabasha and Winona counties.

Oficina de Worthington

1567 North McMillan Street, Suite 6
Worthington, MN 56187
(507) 372-7368

Serves Cottonwood, Jackson, Murray, Nobles, Pipestone, Redwood and Rock counties.

Oficina de Asistencia Legal de Mid Minnesota

www.mylegalaid.org

Oficina de Minneapolis

430 First Avenue North, Suite 300
Minneapolis, MN 55401-1780
(612) 334-5970
(612) 332-4668 (TDD)

Oficina de St. Cloud

110 Sixth Avenue South, Suite 200
St. Cloud, MN 56301
(320) 253-0121 or (888) 360-2889
Serves Benton, Mille Lacs, Morrison,
Sherburne, Stearns, Todd, and
Wright counties

Oficina de Willmar

415 Seventh Street Southwest
P.O. Box 1866
Willmar, MN 56201
(320) 235-9600 or (888) 360-3666
Serves Big Stone, Chippewa,
Kaniyohi, Lac Qui Parle, Lincoln,
Meeker, Renville, Swift, and Yellow
Medicine counties

Servicios de Asesoría Legal del Noreste de Minnesota

Oficina de Administración:

Oficina de Duluth

302 Ordean Building
424 West Superior Street
Duluth, MN 55802
(218) 623-8100 or (855) 204-1697
www.lasnem.org

Serves Carlton, Cook, Lake and southern St. Louis
counties

Oficina de Brainerd

P. O. Box 804
324 South Fifth Street, Suite A
Brainerd, MN 56401
(218) 829-1701 or (800) 933-1112
Serves Aitkin, Cass, and Crow Wing counties

Oficina de Grand Rapids

350 Northwest 1st Avenue, Suite F
Grand Rapids, MN 55744
(218) 322-6020 or (844) 623-8999
Serves Itasca and Koochiching counties

Oficina de Pine City

1015 Hillside Avenue Southwest Suite 4
Pine City, MN 55063
(320) 629-7166 (voice/TTY) or
(800) 382-7166
Serves Pine and Kanabec counties

Oficina de Virginia

Olcott Plaza, Suite 200
820 North Ninth Street
Virginia, MN 55792
(218) 749-3270 (voice/TTY) or
(800) 886-3270

Servicios de Asesoría Legal del Noroeste de Minnesota

Oficina de Administración:

Oficina de Moorhead

P.O. Box 838

1015 Seventh Avenue North

Moorhead, MN 56560

(218) 233-8585 or (800) 450-8585

www.lsnmlaw.org

Serves Becker, Clay, Kittson, Marshall, Norman, Pennington, Polk, Red Lake, Roseau and Wilkin counties

Oficina de Alexandria

426 Broadway Street

Alexandria, MN 56308

(320) 762-0663 or (800) 450-2552

Serves Douglas, Grant, Otter Tail, Pope, Stevens, Traverse and Wadena counties [seniors living in Wadena county are served by St. Cloud Area Legal Services].

Oficina de Bemidji

215 Fourth Street Northwest

P.O. Box 1883

Bemidji, MN 56619

(218) 751-9201 or (800) 450-9201

Serves Beltrami, Clearwater, Hubbard, Lake of the Woods and Mahnommen counties.

Servicios de Asesoría Legal de Anishinabe

www.alslegal.org

Sirve a residentes indígenas y no indígenas de Leech Lake, Red Lake, y la Reservación de White Earth.

Oficina de Cass Lake (Central)

P.O. Box 157

411 First Street Northwest

Cass Lake, MN 56633

(218) 335-2223 or (800) 422-1335

Oficina de Red Lake

P.O. Box 291

Red Lake Agency, Room 18

Highway 1 West

Red Lake, MN 56671

(218) 335-2223, ext. 113

Oficina de White Earth

P.O. Box 379

White Earth Judicial Complex

35500 Eagle View Road

White Earth, MN 56591

(218) 335-2223, ext. 114

Housing Alliance Law Office

Housing Alliance Law Office (HALO)

Main Office

400 Alliance Bank Center

55 East 5th Street

St. Paul, MN 55101

(651) 222-4731

HALO Neighborhood Office

450 North Syndicate, Suite 285

St. Paul, MN 55104

(651) 291-2837

HALO Neighborhood Office

Johnson Elementary School

740 York Avenue

St. Paul, MN 55106

(651) 793-7318

Toll-Free Hotline for

Greater Minnesota:

(888) 575-2954

Servicios de refugiados, inmigrantes, y migrantes

Oficina de St. Paul

450 North Syndicate Street, Suite 285
St. Paul, MN 55104
(651) 291-2837
www.smrls.org

Oficina de Rochester

903 West Center Street, Suite 230
Rochester, MN 55902
(507) 292-0080
www.smrls.org

Judicare del condado de Anoka

Judicare del condado de Anoka

1201 89th Avenue Northeast, Suite 310
Blaine, MN 55434
(763) 783-4970
www.anokajudicare.org

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD)

House Information

(651) 296-2146 or (800) 657-3550
www.house.leg.state.mn.us

Senate Information

(651) 296-0504 or (888) 234-1112
www.senate.leg.state.mn.us

U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)

Provee folletos y programas de vivienda. HUD también maneja la mayoría de las solicitudes y los programas de asistencia para vivienda pública para personas de bajos ingresos:

U.S. Department of Housing and Urban Development

Minnesota State Office

International Center
920 Second Avenue South, Suite 1300
Minneapolis, MN 55402-4012
(612) 370-3000
www.hud.gov

Departamento de Asuntos de Veteranos de EE. UU.

Provee información, préstamos y seguro para veteranos que deseen comprar casas móviles:

U.S. Department of Veterans Affairs

810 Vermont Avenue Northwest
Washington, DC 20420
(800) 827-1000
www.va.gov

Asociación de programas de mediación comunitaria de Minnesota

La Asociación de programas de mediación comunitaria de Minnesota consta de varios centros que provee mediadores voluntarios entrenados para ayudar a resolver las disputas pacíficamente y cooperativamente. Estos centros no pueden proveer el consejo legal. Las costas y los honorarios varían.

Centro de resolución de conflictos

2101 Hennepin Avenue South,
Suite 100

Minneapolis, MN 55405

(612) 822-9883

www.crcminnesota.org

Serves Minneapolis, St. Anthony, Edina, Bloomington, Burnsville, Richfield, and Eden Prairie

Servicios de mediación y restauración comunitarios

9220 Bass Lake Road, Suite 270

New Hope, MN 55428

(763) 561-0033

www.communitymediations.org

Hmong American Mediation Center

(651) 797-9494

Somali American Leaders and Mediators

(763) 561-0033

Serves Brooklyn Center, Brooklyn Park, Champlin, Corcoran, Golden Valley, Hopkins, Maple Grove, Minnetonka, Mound, New Hope, Orono, Plymouth, Robbinsdale, and St. Louis Park

Centro de resolución de disputas

91 East Arch Street

St. Paul, MN 55130

(651) 292-7791

www.disputeresolutioncenter.org

Serves Ramsey, Dakota, and Washington counties

Servicios de mediación para el Condado de Anoka

3200 Main Street Suite 210

Coon Rapids, MN 55448

(763) 422-8878

www.mediationservice.org

Serves Anoka County

Soluciones de mediación y conflicto

1700 North Broadway, Suite 124

P.O. Box 6541

Rochester, MN 55903-6541

(507) 285-8400

www.mediationandconflictsolutions.com

Programa de Resolución de Disputas del Condado de Rice

1651 Jefferson Parkway

Northfield, MN 55057

(507) 664-3522

Formularios requeridos por la ley estatal

Hay dos formularios que las personas que compran y venden casas móviles deben usar. Estos son el Formulario de Aviso de Cumplimiento (Formulario 1) y el Aviso Requerido por la Ley Estatal (Formulario 2). El texto completo de estos formularios se brinda a continuación:

Formulario 1: Formulario de Aviso de Cumplimiento (Página 31)

Después del 14 de junio de 1976, una casa móvil usada no puede venderse ni instalarse (para ocupación) a menos que cumpla con el Formulario de Aviso de Cumplimiento establecido más adelante, firmado por el vendedor y el comprador, donde se indique quién es responsable de hacer o pagar por las correcciones necesarias antes de la transferencia de propiedad.

Formulario 2: Aviso Requerido por la Ley Estatal (Página 32)

Este aviso debe estar impreso en letra negrita con un tamaño mínimo de 10 puntos, y se debe publicar en un lugar público y visible en el parque.

Notice of Compliance Form as required in Minnesota Statutes, section 327.32, subdivision 1

This notice must be completed and signed by the purchaser(s) and the seller(s) of the used manufactured home described in the purchase agreement and on the bottom of this notice before the parties transfer ownership of a used manufactured home constructed after June 14, 1976.

Electric ranges and clothes dryers must have required four-conductor cords and plugs. For the purpose of complying with the requirements of section 327B.06, a licensed retailer or limited retailer shall retain at least one copy of the form required under this subdivision.

Complies Correction required
Initialed by Responsible Party: Buyer Seller

Solid fuel-burning fireplaces or stoves must be listed for use in manufactured homes, Code of Federal Regulations, title 24, section 3280.709 (g), and installed correctly in accordance with their listing or standards (i.e., chimney, doors, hearth, combustion, or intake, etc., Code of Federal Regulations, title 24, section 3280.709 (g)).

Complies Correction required
Initialed by Responsible Party: Buyer Seller

Gas water heaters and furnaces must be listed for manufactured home use, Code of Federal Regulations, title 24, section 3280.709 (a) and (d)(1) and (2), and installed correctly, in accordance with their listing or standards.

Complies Correction required
Initialed by Responsible Party: Buyer Seller

Smoke alarms are required to be installed and operational in accordance with Code of Federal Regulations, title 24, section 3280.208.

Complies Correction required
Initialed by Responsible Party: Buyer Seller

Carbon monoxide alarms or CO detectors that are approved and operational are required to be installed within ten feet of each room lawfully used for sleeping purposes.

Complies Correction required
Initialed by Responsible Party: Buyer Seller

Egress windows are required in every bedroom with at least one operable window with a net clear opening of 20 inches wide and 24 inches high, five square feet in area, with the bottom of windows opening no more than 36 inches above the floor. Locks, latches, operating handles, tabs, or other operational devices shall not be located more than 54 inches above the finished floor.

Complies Correction required
Initialed by Responsible Party: Buyer Seller

The furnace compartment of the home is required to have interior finish with a flame spread rating not exceeding 25, as specified in the 1976 United States Department of Housing and Urban Development Code governing manufactured housing construction.

Complies

Correction required

Initialed by Responsible Party: Buyer

Seller

The water heater enclosure in this home is required to have interior finish with a flame spread rating not exceeding 25, as specified in the 1976 United States Department of Housing and Urban Development Code governing manufactured housing construction.

Complies

Correction required

Initialed by Responsible Party: Buyer

Seller

The home complies with the snow load and heat zone requirements for the state of Minnesota as indicated by the data plate.

Complies

Correction required

Initialed by Responsible Party: Buyer

Seller

The parties to this agreement have initialed all required sections and agree by their signature to complete any necessary corrections prior to the sale or transfer of ownership of the home described below as listed in the purchase agreement.

The state of Minnesota or a local building official has the authority to inspect the home in the manner described in Minnesota Statutes, section 327.33, prior to or after the sale to ensure compliance was properly executed as provided under the Manufactured Home Building Code.

Signature of Purchaser(s) of Home

.....date.....

.....date.....

Print name as appears on purchase agreement

Print name as appears on purchase agreement

Signature of Seller(s) of Home

.....date.....

.....date.....

Print name and license number, if applicable

Print name and license number, if applicable

(Street address of home at time of sale)

(City/State/Zip)

Name of manufacturer of home

Model and year

Serial number

IMPORTANT NOTICE

State law provides special rules for the owners, residents, and prospective residents of manufactured home parks.

You may keep your home in the park as long as the park is in operation and you meet your financial obligations, obey state and local laws which apply to the park, obey reasonable park rules, do not substantially annoy or endanger the other residents or substantially endanger park personnel and do not substantially damage the park premises. You may not be evicted or have your rent increased or your services cut for complaining to the park owner or to a governmental official.

If you receive an eviction notice and do not leave the park, the park owner may take you to court. If you lose in court, a sheriff may remove you and your home from the park within seven days. Or, the court may require you to leave the park within seven days but give you 60 days to sell the home within the park.

If you receive an eviction notice for a new or amended rule and the court finds the rule to be reasonable and not a substantial modification of your original agreement, the court will not order you to leave but will order you to comply with the rule within ten days. If you do not comply within the time given or if you violate the rule at a later time, you will be subject to eviction.

All park rules and policies must be reasonable. Your rent may not be increased more than twice a year. Changes made in park rules after you become a park resident will not apply to you if they substantially change your original agreement.

The park may not charge you an entrance fee.

The park may require a security deposit, but the deposit must not amount to more than two months rent.

You have a right to sell the home in the park. But the sale is not final until the park owner approves the buyer as a new resident, and you must advise in writing anyone who wants to buy your home that the sale is subject to final approval by the park owner. The park must provide to you, in writing, the procedures and criteria used to evaluate a prospective resident. If your application is denied, you can request, in writing, the reason why. You must also disclose in writing certain safety information about your home to anyone who wants to buy it in the park. You must give this information to the buyer before the sale, in writing, on the form that is attached to this notice. You must completely and accurately fill out the form and you and the buyer should each keep a copy.

Your rental agreement and the park rules contain important information about your rights and duties. Read them carefully and keep a copy.

You must be given a copy of the shelter or evacuation plan for the park. This document contains information on where to seek shelter in times of severe weather conditions. You should carefully review the plan and keep a copy.

By February 1 of each year, the park must give you a certificate of rent constituting property taxes as required by Minnesota Statutes, section 290A.19.

For further information concerning your rights, consult a private attorney. The state law governing the rental of lots in manufactured home parks may also be enforced by the Minnesota Attorney General.

Quejas o Preguntas del Consumidor:

La Procuraduría General de Minnesota contesta preguntas sobre varios problemas del consumidor. También, la Procuraduría General proporciona asistencia a resolver disputas entre consumidores y negocios y usa información de consumidores para aplicar las leyes civiles del estado.

Si usted tiene una queja, puede contactar la Oficina de la Procuraduría General escrito:

La Procuraduría General de Minnesota
445 Minnesota Street, Suite 1400
St. Paul, MN 55101

También puede recibir asistencia directa de una especialista por llamar:

(651) 296-3353 (Dentro de las ciudades gemelas)
(800) 657-3787 (Fuera de las ciudades gemelas)
(800) 627-3529 (Servicio de retransmitir)

Publicaciones adicionales:

Publicaciones adicionales del consumidor son disponibles de la Procuraduría General de Minnesota. Contáctenos para recibir copias o para previsualizar las publicaciones en nuestra sitio web a www.ag.state.mn.us.

- Corte de Conciliación: Guía del Usuario sobre la Corte para Demandas Menores
- Derechos y Responsabilidades de Dueños e Inquilinos
- El Manual Del Auto
- El Manual de Parques de Casas Móviles
- Hoja de Datos de Colección de Deuda
- Cuando los cobradores de deudas llaman y usted no debe el dinero



The Office of
Minnesota Attorney General Keith Ellison
helping people afford their lives and live with dignity and respect • www.ag.state.mn.us

445 Minnesota Street, Suite 1400, St. Paul, MN 55101
(651) 296-3353 (Dentro de las ciudades gemelas)
(800) 657-3787 (Fuera de las ciudades gemelas)
(800) 627-3529 (Servicio de retransmitir)

www.ag.state.mn.us