

## **CIUDAD DE SANDY OAKS, TEXAS**

### **ORDENANZA NO. 2016-46**

**UNA ORDENANZA DE LA CIUDAD DE SANDY OAKS, TEXAS EL ESTABLECIMIENTO DE NORMAS PARA EDIFICIOS Y ESTRUCTURAS; QUE PREVÉ LA DECLARACIÓN DE EDIFICIOS Y ESTRUCTURAS DE CALIDAD INFERIOR COMO UNA MOLESTIA PÚBLICA; PROPORCIONANDO LA NOTIFICACIÓN A LOS PROPIETARIOS, OCUPANTES, ACREEDORES HIPOTECARIOS, Y TITULAR DE PRENDA DE EDIFICIOS Y ESTRUCTURAS DE CALIDAD INFERIOR; QUE PREVÉ UNA AUDIENCIA PÚBLICA EN EL EDIFICIO O ESTRUCTURA DE CALIDAD INFERIOR; QUE PREVÉ LA REDUCCIÓN DE LAS MOLESTIAS; QUE CONTEMPLE LOS COSTOS DE RECUPERACIÓN; PROPORCIONANDO UNA CLÁUSULA DE PENALIZACIÓN; PARA LA REVISIÓN JUDICIAL; PROPORCIONANDO UNA CLÁUSULA DE SEPARACIÓN; Y PROPORCIONAR UNA FECHA EFECTIVA.**

**POR CUANTO**, el Capítulo 214 del Código de Gobierno Local autoriza al Ayuntamiento de la Ciudad de Sandy Oaks, Texas ( "City"), por ordenanza, para requerir de las vacaciones, la reubicación de los ocupantes, asegurando, reparación, remoción o demolición de un edificio es decir: en mal estado, deficiente, o no aptos para la vida humana y un peligro para la salud pública, la seguridad y el bienestar; **independientemente de su estado estructural, no ocupada por sus propietarios, arrendatarios, u otros invitados y no es segura la entrada no autorizada en la medida que se podía entrar o utilizada por vagabundos u otras personas no invitados como un lugar de refugio o podría ser introducida o utilizado por niños; o tapiada, vallado, o asegurarse de alguna forma de cualquier manera, si el edificio constituye un peligro para el público a pesar de asegurados de entrada o de los medios utilizados para asegurar el edificio son inadecuados para prevenir la entrada no autorizada o el uso de la edificación en la forma descrita por capítulo 214.**

**CONSIDERANDO QUE, EN** el Capítulo 214 del Código de Gobierno Local también requiere que la ordenanza establecer normas mínimas para el uso continuo y la ocupación de todos los edificios, independientemente de la fecha de su construcción; proveer para dar el aviso apropiado al propietario de un edificio; y proporcionar una audiencia pública para determinar si un edificio se ajusta a las normas establecidas en la ley; y

**CONSIDERANDO QUE**, el Ayuntamiento desea establecer normas mínimas para el uso continuo y la ocupación de todos los edificios, independientemente de la fecha de su construcción; proveer para dar aviso apropiado al propietario del edificio; y proporcionar una audiencia pública para determinar si un edificio se ajusta a las normas establecidas en esta ordenanza; y

**CONSIDERANDO QUE**, el Ayuntamiento ha determinado que esta ordenanza es necesaria para proteger la salud pública, la seguridad y el bienestar de sus ciudadanos.

**AHORA, POR LO TANTO, YA SEA ORDENADO POR EL CONSEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANDY OAKS, TEXAS:**

**Sección 1.** Los considerandos anteriormente expuestos se encuentran este medio para ser verdadera y correcta y se incorporan en el cuerpo de esta ordenanza para todos los propósitos como si se expusiera en el presente documento.

**Sección 2. Los edificios inferiores.**

**A. Aprobación del Capítulo 214, Subcapítulo A, Gobierno Local**

**Código.** La ciudad adopta el Capítulo 214, Subcapítulo A, del Código de Gobierno Local, en su versión modificada, y los siguientes estándares mínimos para el uso continuo y la ocupación de todos los edificios, independientemente de la fecha de su construcción; las siguientes disposiciones para dar el aviso apropiado al propietario de un edificio; y las siguientes disposiciones para una audiencia pública para determinar el cumplimiento de los bienes inmuebles, edificios, estructuras, instalaciones y terrenos baldíos con esta ordenanza. En el caso de que alguna de las disposiciones de esta ordenanza entra en conflicto con dicho Capítulo 214, Subcapítulo A, o en el caso de que alguna de las disposiciones de dicho Capítulo 214, Subcapítulo A, se ha omitido de esta ordenanza, el Ayuntamiento tendrá derecho a perseguir sus remedios en de conformidad con el Capítulo 214, Subcapítulo A, como enmendado en el futuro.

**B. Comisión de Normas edificio.**

1. Comisión de Normas edificio creado. La presente se crea una Comisión de Normas de construcción ("Comisión"), que estará integrado por el Ayuntamiento. Todos los casos a conocimiento de la Comisión serán vistas por un grupo de al menos cuatro miembros.
2. Miembros de oficio. El funcionario Mariscal de la ciudad, el jefe de policía, oficial de la aplicación del código, jefe de bomberos y la construcción será de oficio, sin derecho a voto los miembros de la Comisión. Será el deber del oficio miembros para inspeccionar todos los edificios o estructuras reportadas para ser o cree que es de mala calidad y presentar un informe de dicha inspección a la Secretaría del Ayuntamiento.
3. Mesa de la Comisión. En su primera reunión de cada año civil, la Comisión elegirá de entre sus miembros un presidente y un vicepresidente. La Secretaria de la Ciudad, o su designado / a, actuará como secretario de la Comisión.
4. Normas y procedimientos.
  - a. Cuatro miembros de la Comisión estarán obligados a constituir quórum y el voto afirmativo de cuatro miembros de la Comisión es necesario tomar ninguna acción en virtud de esta ordenanza

- b. Un miembro de la Comisión que tiene un interés personal o financiera en cualquier asunto ante la Comisión excusarse / a sí misma de la discusión y votación sobre dicha cuestión.
  - c. La persona que actúa como secretario de la Comisión hará un registro de todas las actuaciones de la Comisión, que se indicarán los detalles del asunto a la Comisión, la resolución dictada por la Comisión, el motivo de dicha decisión y el voto de cada miembros participantes en el mismo.
  - d. El presidente o secretaria de la ciudad pueden llamar a las reuniones de la Comisión cuando sea necesario para decidir sobre cualquier asunto del que en relación con las molestias de construcción de calidad inferior.
  - e. La Comisión podrá adoptar cuantas normas y procedimientos que considere necesarios para la elección de autoridades y la realización de sus actividades.
5. **Deberes.** La Comisión oirá ningún caso se trata de edificios de calidad inferior molestias y tomar una decisión en cuanto a si tales edificio es una molestia pública y si tal edificio o estructura debe ser reparada, retirado, asegurado, desocupado y / o demolidas o que sus ocupantes se reloacted.
- C. Alteraciones, adiciones y reparaciones.** Todos los edificios o estructuras que se requieren para ser reparadas en virtud de las disposiciones de esta ordenanza estarán sujetos a todas las secciones pertinentes del Código Internacional de la Construcción, en su forma enmendada y el Código Internacional de Incendios, en su versión modificada, y aprobado por la Ciudad, y cualquiera y todas las ordenanzas y códigos relacionados con edificios adoptadas por el Ayuntamiento.
- D. Declaración de molestia pública.** Cualquier bienes inmuebles, construcción, estructura o cualquier parte del mismo, o cualquier local, incluyendo un terreno baldío, en o en las que exista una condición que no cumpla con esta ordenanza se considerará y se declara a ser una alteración del orden público, una violación de esta ordenanza y con sujeción a las cláusulas de penalización y los recursos disponibles a la Ciudad bajo el presente y en virtud de la ley común o la jurisprudencia de capital del Estado de Texas.
- E. Definiciones.** Para los efectos de esta ordenanza, los siguientes términos tendrán los siguientes significados, a menos que el contexto indique claramente que un significado diferente que se pretende.
1. "Edificio" significa una estructura con paredes y un techo, o una estructura que fue interpretado originalmente con paredes y un techo, *por ejemplo*, una casa. Este término incluye, pero no se limita a, estructuras residenciales o comerciales e incluye cualquier estructura de accesorio en la misma propiedad. El término incluye la construcción de la estructura temporal.
  2. "Oficial de Cumplimiento" significa que el Mariscal de la ciudad, jefe de la policía, funcionario de la construcción, el oficial de la aplicación del código o su representante (s) designado, acusado de ningún aplicación y administración de esta ordenanza.

3. "Inspecciones", el examen de la propiedad por parte del agente de la autoridad o de su / su representante autorizado con el fin de evaluar su condición conforme a lo dispuesto en esta ordenanza.
4. "Manifiestamente en condiciones de riesgo" se refiere a un edificio que es una molestia pública, tal como se define dicho término en esta sección, o inseguro para la ocupación humana, ya sea temporal o permanente, y un peligro para la salud pública, la seguridad y el bienestar.
5. "Propietario" significa cualquier persona, agente, empresa, corporación, asociación u otra entidad que tenga un interés legal o equitativo en una propiedad como se muestra en la lista de impuestos más reciente.
6. "Persona" significa cualquier persona, agente, empresa, corporación, asociación u otra entidad legal, o el inquilino como dicho término se define en esta sección.
7. "Molestia pública" se entiende:
  - a. La condición física o el uso de los locales considerados como una molestia pública en el derecho común o como se define en otra parte de las ordenanzas o códigos de la Ciudad.
  - b. Cualquier condición física, uso u ocupación de cualquier local o sus accesorios considerados una molestia atractiva para los niños, incluyendo, pero no limitado a, los pozos abandonados, pozos, sótanos, zanjas y vallas o estructuras inseguras;
  - c. Todo local que es manifiestamente capaz de ser un peligro de incendio, o es manifiestamente inseguro o insegura como para poner en peligro la vida, la integridad física o la propiedad;
  - d. Todos los locales para los que la fontanería, calefacción y / o instalaciones de acuerdo con las ordenanzas o códigos de la Ciudad se han eliminado, o de los que se han desconectado los servicios públicos, destruido, eliminado, o desactivarse o las precauciones necesarias contra el uso o la entrada no autorizada tenga no se ha proporcionado;
  - e. Cualquier estructura o edificio que se encuentra en un estado de deterioro o deteriorado, construcción defectuosa, hacinamiento, abierto, vacante o abandonada, dañado por el fuego en la medida en que no sirvan de refugio, en peligro de colapso o fracaso y / o peligrosos para cualquier persona en o cerca de los locales;
  - f. Cualquier condición física, uso u ocupación de cualquier local o su pertenencia que es peligroso para la salud física o la seguridad de un ocupante u otra persona; o
  - g. A causa de violaciones de la sección 2 (G) de esta ordenanza, el estado de deterioro es tal que razonablemente se podía prever de causar lesiones, daños o perjuicios a una parte considerable de la comunidad en el uso y disfrute de la propiedad o interfieren materialmente con el buen uso y disfrute de la propiedad circundante, teniendo en cuenta la naturaleza y el uso de las propiedades de la zona y el carácter de la comunidad en la que están situados, que la condición sería sustancialmente ofensivo y molesto para las personas de sensibilidades ordinarias que viven en la comunidad.

8. "El inquilino" significa cualquier persona, agente, empresa, corporación o asociación que ocupa una propiedad o los locales y que no es el propietario.

F. **Molestias específicas.** Sin limitar el poder del Ayuntamiento en lo sucesivo declarar molestias como públicas cualquier otro acto, condición o cosa, por ordenanza, los siguientes actos, condiciones y cosas específicas son, todos y cada uno de ellos, la presente se declaran y constituirán molestias a la población:

1. Cualquier edificio o cualquier parte del mismo que es:
  - a. Ruinoso, de mala calidad, o no aptos para la vida humana y un peligro para la salud pública, la seguridad y el bienestar;
  - b. Independientemente de su estado estructural, no ocupada por sus propietarios, arrendatarios, u otros invitados y no es segura la entrada no autorizada en la medida en que se podía entrar o utilizada por vagabundos u otra persona sin invitación como un lugar de refugio o se podía entrar o utilizada por niños; o
  - c. Tapiada, vallado o de otro modo asegurado de cualquier manera si:
    - i. El edificio constituye un peligro para el público a pesar de que obtuvo de entrada; o
    - ii. Los medios utilizados para asegurar el edificio son inadecuados para prevenir la entrada no autorizada o uso del edificio.
2. Cualquier edificio que tiene alguna o todas las condiciones o defectos como aquí se describen, se considerará que ser un edificio peligroso, siempre que se den las condiciones o defectos en la medida en que la vida, la salud, la propiedad o la seguridad del público o de sus ocupantes es en peligro de extinción:
  - a. Siempre que cualquier puerta, pasillo, pasillo, escaleras u otros medios de cierre no es de anchura o amplitud suficiente, o no están dispuestos a fin de proporcionar medios seguros y adecuados de salida en caso de incendio o de pánico.
  - b. Cada vez que la superficie de paso de cualquier pasillo, pasillo, escalera u otro medio de salida es tan deformado, desgastada, suelta, rasgada o inseguro como para no proporcionar medios seguros y adecuados de salida en caso de incendio o de pánico.
  - c. Cada vez que el estrés en cualquier material, miembro o parte del mismo, debido a todas las cargas muertas y vivas, es más de una y media veces la presión de trabajo o de tensiones permitido en el Código Internacional de Construcción de nuevos edificios de estructura similar, propósito o localización .
  - d. Siempre que cualquier parte de un edificio ha sido dañado por un incendio, terremoto, viento, huracanes e inundaciones o por otra otra causa, a tal punto que la resistencia estructural o estabilidad del mismo es sustancialmente menor de lo que era antes de una catástrofe y es menor que el requisitos mínimos del Código Internacional de Construcción de nuevos edificios de estructura similar, el propósito o la ubicación.
  - e. Siempre que una parte de un edificio, o miembro o

pertenencia de los mismos, es probable que falle, o para desconectarse o desprenderse, o se colapse y con ello lesionar a personas o daños a la propiedad.

- f. Siempre que cualquier parte de un edificio, o cualquier miembro, pertenencia u ornamentación al exterior del mismo, no es de fuerza o estabilidad suficiente, o no está tan anclado, unido o fijado en su lugar con el fin de ser capaz de resistir una presión del viento de una -la mitad de la especificada en el Código Internacional de Construcción de nuevos edificios de estructura similar, propósito o ubicación sin exceder los esfuerzos de trabajo permitidos en el Código Internacional de Construcción para este tipo de edificios.
- g. Siempre que cualquier porción de un edificio se ha agrietado, deformado, abrochado o liquidación del mismo hasta el punto de que las paredes u otra parte estructural tienen importancia relativa menor resistencia al viento o un terremoto que se requiere en el caso de nueva construcción similar.
- h. Cada vez que el edificio, o cualquier parte del mismo, es manifiestamente inseguro debido
  - i. Dilapidación o deteriorado;
  - ii. Construcción defectuosa;
  - iii. La eliminación, el movimiento o la inestabilidad de cualquier parte de la planta necesaria para el fin de soportar tales edificio;
  - iv. El deterioro, descomposición o la insuficiencia de su fundación; o
  - v. Es probable que se hunda parcial o totalmente cualquier otra causa o.
- i. Siempre que, por cualquier razón, el edificio, o cualquier porción del mismo, es manifiestamente inseguro para el fin para el que se está utilizando.
- j. Siempre que las paredes exteriores o en otra lista de elementos estructurales verticales, magra o hebilla hasta el punto de que una línea de plomería pasa por el centro de gravedad no está comprendida dentro del tercio central de la base.
- k. Cada vez que el edificio, exclusiva de la fundación, muestra de treinta y tres por ciento (33%) o más daño o deterioro de su miembro o miembros de soporte, o el cincuenta por ciento (50%) o más de daño y deterioro de sus miembros que no apoyen, encerrando o fuera paredes o cubiertas.
- l. Cada vez que el edificio ha sido tan dañado por el fuego, el viento, terremotos o inundaciones, o se ha convertido en hacer mal estado o se ha deteriorado en cuanto a:
  - i. Convertido en una molestia atractiva para los niños;
  - ii. Convertido en un puerto de vagabundos, delincuentes o personas inmorales; o
  - iii. Permitir que las personas que recurrir al mismo con el fin de cometer actos ilegales o inmorales.
- m. Siempre que cualquier edificio ha sido construido, exista o se haya mantenido en violación de cualquier requisito o prohibición específicas aplicables a dicho edificio proporcionado por los reglamentos de construcción de esta jurisdicción, tal como se especifica en el Código Internacional de Construcción, o de cualquier ley u ordenanza de este estado o competencia relacionada con la

- condición, la ubicación o la estructura de los edificios.
- n. Siempre que cualquier edificio que, sea o no erigida en conformidad con todas las leyes y reglamentos aplicables, tiene en cualquier parte que no apoyen, miembro o parte inferior al cincuenta por ciento (50%), o en cualquier parte de soporte, miembro o parte menos de sesenta y seis por ciento (66%) de la:
    - i. Fuerza;
    - ii. Resistentes al fuego cualidades o características; o
    - iii. El tiempo-resistencia cualidades o características requeridas por la ley en el caso de un edificio de nueva construcción de área como, altura y ocupación en el mismo lugar.
  - o. Siempre que la construcción, utilizado o destinado a ser destinados a viviendas, debido a un mantenimiento inadecuado, dilapidación, decaimiento, daños, defectos de construcción o arreglo, luz inadecuada, instalaciones de aire o de saneamiento, o de otra manera, se determina por el agente de la autoridad para ser insalubres, apta para la habitación humana o en una condición tal que es probable que cause enfermedad o dolencia.
  - p. Siempre que cualquier edificio, debido a la obsolescencia, estado ruinoso, deterioro, daño, salida inadecuada, la falta de condiciones suficientes de resistencia al fuego, el cableado eléctrico defectuoso, conexiones de gas o aparatos de calefacción, u otra causa, se determina por el jefe de bomberos para ser un incendio peligro.
  - q. Siempre que cualquier edificio se encuentra en una condición tal como para constituir una molestia pública conocida por la ley común o en la jurisprudencia de la equidad.
  - r. Siempre que cualquier porción de un edificio se mantiene en un sitio después de la demolición o destrucción del edificio o siempre que cualquier edificio es abandonado por un período de más de seis (6) meses a fin de constituir tales edificio o parte del mismo, una molestia poco atractivo o peligro para la el público.
  - s. Siempre que las instalaciones de calefacción de agua no están correctamente instalados o mantenidos en condiciones de trabajo seguro y bien y / o tipo de instalaciones de calefacción de agua no son capaces de calentar el agua a una temperatura tal que permita una adecuada cantidad de agua que se elaborará en cada fregadero de la cocina requerido , del lavabo, bañera o ducha a una temperatura de no menos de ciento veinte grados Fahrenheit (120 °). Este tipo de instalaciones de calefacción de agua deberá ser capaz de satisfacer los requisitos de esta subsección, cuando las instalaciones de calefacción unidad de vivienda o viviendas requeridas bajo las disposiciones de este apartado no están en funcionamiento.
  - t. Siempre que cualesquiera normas mínimas establecidas por el Código Internacional de Construcción, el Código Internacional de Incendios, y aprobado por el Ayuntamiento, no se cumplen para cualquier edificio.

## **G. Estándares mínimos**

1. Las normas mínimas para el uso continuo y la ocupación de todos

los edificios, independientemente de la fecha de construcción de la misma, serán las establecidas en el Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad, que las normas se adoptan, así como aquellas plantas establecidos por el Código Internacional de Construcción como promulgadas por la Conferencia Internacional de la construcción, como hasta ahora adoptadas con anterioridad o que pueda aprobar o modificadas por la ciudad, y los estándares establecidos por la presente municiones.

2. Estas normas especifican y se enumeran en la Sección 2 (F) de esta ordenanza

#### **H. Aviso a los propietarios de la propiedad y otros de audiencia pública**

1. Si el funcionario de la construcción determina que la molestia requiere las vacaciones, obtención, reparación o desinstalación de un edificio, estructura o condiciones dañinas en la propiedad, o la reubicación de los ocupantes de la propiedad, el funcionario de la construcción deberán:
  - a. dar aviso de la molestia para el dueño de la propiedad, así como un (1) arrendatario conocido u ocupante mediante notificación personal o por correo certificado (con una copia duplicada dirigida a dichos propietarios, arrendatarios u ocupantes como se muestra en la más reciente de impuestos rollo o registros de servicios públicos de la ciudad y depositado en el correo de los Estados Unidos, con franqueo pagado);
  - b. proporcionar detalles en dicha notificación de la norma (s) violados bajo esta ordenanza y las medidas necesarias para disminuir las molestias (una copia del informe del funcionario de la construcción 's es suficiente para este propósito);
  - c. asesorar a dicho propietario, arrendatario u ocupante de la fecha y hora de la audiencia pública en la que una determinación será hecha por la Comisión en cuanto a si existe la molestia y si los bienes raíces, construcción, estructura, locales o cualquier parte del mismo cumple con la normas de la presente ordenanza.
  - d. incluir una declaración en dicha notificación que serán necesarios al propietario, tenedor de la prenda o acreedor que envíe una prueba del alcance de cualquier trabajo que pueda ser necesaria para cumplir la presente ordenanza y el tiempo que se necesita para realizar el trabajo razonablemente; y
  - e. proporcionar una copia de la notificación de molestia, detalles de la misma, la acción requerida necesarias para mitigar las molestias y la fecha y hora de la audiencia pública a cualquier acreedor o tenedor de la prenda de registro después de un esfuerzo diligente para descubrir tales acreedor o tenedor de la prenda.
2. Si los correos City una notificación de conformidad con la presente ordenanza a un dueño de la propiedad, acreedor prendario o hipotecario y el Servicio Postal de los Estados Unidos devuelve el aviso como "rechazado" o "no reclamada", la validación de la notificación no se ve afectada, y el aviso se considera entregado.

3. La ciudad cumple los requisitos de la presente ordenanza para hacer un esfuerzo diligente, que esté a su alcance, o para hacer un esfuerzo razonable para determinar la identidad y la dirección del propietario, un tenedor de la prenda, o un acreedor si el Ayuntamiento busca en los siguientes registros:
  - a. Los registros del Condado de Bexar de bienes inmuebles;
  - b. Los registros del Condado de Bexar distrito de evaluación;
  - c. Los registros de la Secretaría de Estado;
  - d. Registros de nombre supuesto de Condado de Bexar;
  - e. Registros de impuestos de la Ciudad de Sandy Oaks; y
  - f. Registros de utilidad de cualquier utilidad de hacer negocios en la Ciudad de Sandy Oaks.

**I. Fecha de la audiencia pública.** La fecha de la audiencia pública ante la Comisión no podrá ser inferior a treinta (30) días a partir de la fecha de entrega personal o de depósito de los mismos en el correo de los Estados Unidos, cada vez es más temprana.

**J. Presentación de Aviso de audiencia pública en los registros públicos.** El Secretario de la Ciudad deberá presentar un aviso de audiencia pública en el registro de inmuebles del Condado de Bexar por lo menos diez (10) días antes de la fecha de la audiencia pública. La notificación de la audiencia pública deberá contener (1) el nombre y la dirección del propietario del inmueble afectado, en caso de que la información se puede determinar a partir de una búsqueda razonable de los documentos en los archivos de la Secretaría del Condado; (2) una descripción legal de la propiedad; y (3) una descripción de la audiencia.

**K. Efecto del Aviso de presentación en los registros públicos.** La presentación de la notificación de la audiencia pública en la Sección 2 (J) de esta ordenanza será vinculante para posteriores donatarios, titular de prenda, o sus cesionarios de cualquier interés en la propiedad que adquieren tal interés después de la presentación de la notificación, y constituye la notificación de la audiencia sobre un posible receptor ulterior de cualquier interés en la propiedad que adquiera dicho interés después de la presentación de la notificación.

**L. Realización de la audiencia pública.** La Comisión llevará a cabo la audiencia pública para determinar el cumplimiento de las normas establecidas en la presente ordenanza. En la audiencia pública, el propietario, acreedor prendario o hipotecario tendrá la carga de la prueba para demostrar el alcance de cualquier trabajo que pueda ser necesaria para cumplir la presente ordenanza y el tiempo que se necesita para realizar el trabajo razonable.

**M. Los pedidos y aviso después de una audiencia pública.**

1. Si, después de una audiencia pública, la Comisión considera que existe una molestia en virtud de esta ordenanza, la Comisión exigirá que el propietario, acreedor prendario o hipotecario de los bienes inmuebles, construcción, estructura o locales que dentro de los treinta (30) días:
  - a. asegurar el edificio ofensivo de la entrada no autorizada; o
  - b. disminuir la molestia o reparación, remover o demoler el edificio a menos que el propietario, acreedor o tenedor de la prenda establece en la vista que el trabajo no puede ser

razonablemente ejecutado dentro de los treinta (30) días permitidos. La Comisión establecerá un calendario específico para el inicio y la ejecución de la obra y la obligación del propietario, acreedor prendario o hipotecario para asegurar la propiedad de una manera razonable a partir de la entrada no autorizada mientras que el trabajo se está realizando.

2. Si, después de la audiencia pública, un edificio, estructura o locales se encuentran en violación de las normas establecidas en esta ordenanza, la Comisión podrá ordenar que ser desalojadas del edificio, estructura, o locales, asegurados, reparados, eliminar o demolido por el propietario en un plazo razonable conforme a lo dispuesto por esta sección. La Comisión también podrá ordenar que los ocupantes pueden trasladar dentro de un plazo razonable, a costa del propietario. La Comisión se reserva el derecho de determinar lo que es una cantidad razonable de tiempo para realizar el trabajo ordenado o lo que es una cantidad razonable de tiempo para reubicar a los ocupantes. En el caso de que el propietario no cumple con la orden en el plazo previsto para la acción por el propietario, la Comisión podrá solicitar cualquiera de las hipotecas o titular de prenda de nulidad, seguro, reparaciones, remover o demoler el edificio, estructura o locales para la ejecución de el orden en un plazo razonable conforme a lo dispuesto por esta sección. La Comisión también podrá ordenar que los ocupantes pueden trasladar dentro de un plazo razonable, a costa de cualquiera de los acreedores hipotecarios o titular de prenda. En virtud de esta sección, la Ciudad no está obligado a proporcionar cualquier aviso a un acreedor o tenedor de la prenda que no sea una copia de la orden en el caso de que el propietario no toma oportuna la acción ordenada.
3. Si el propietario, acreedor prendario o hipotecario establece en la audiencia pública que el trabajo no se puede completar razonablemente dentro de los noventa (90) días debido a la amplitud y complejidad de la obra, y si el propietario, acreedor prendario o hipotecario ha presentado en la audiencia una detallada plan y programa de tiempo, y la Comisión permite que el propietario, tenedor de la prenda, o acreedor más de noventa (90) días para completar cualquier parte del trabajo necesario para disminuir la molestia o seguro, reparación, remover o demoler el edificio, la Comisión exigirá el propietario, acreedor prendario o hipotecario a presentar periódicamente informes sobre la marcha de la Comisión o el funcionario de la construcción para demostrar el cumplimiento con el calendario de inicio y la ejecución de la obra y pueden requerir la comparecencia ante el funcionario de la construcción, la Comisión, o sus designados para demostrar el cumplimiento . Si el propietario, acreedor prendario o hipotecario tiene una propiedad, incluyendo estructuras o mejoras en la propiedad, dentro de los límites de la Ciudad s que supera \$ 100.000 en valor total, la Comisión podrá requerir al propietario, tenedor de la prenda, o acreedor de depositar una fianza en efectivo o fianza en una cuantía suficiente para cubrir el costo de la reparación, eliminación o la demolición de un edificio en la presente subsección. En lugar de un bono, la Comisión podrá requerir al propietario, tenedor de la prenda, o acreedor para proporcionar una

carta de crédito de una institución financiera o una garantía de un tercero autorizado por la Comisión. El enlace debe ser publicado, o la carta de crédito o garantía de terceros no proporcionó más tarde de <sup>los</sup> 30 días después de la fecha en que la ciudad da la orden.

4. Dentro de los diez (10) días después de la fecha en que se emite la orden, el Secretario de la Ciudad:
  - a. Presentar una copia de la orden en la oficina del Secretario 's de la ciudad; y
  - b. Publicar en un periódico de circulación general en la Ciudad un aviso que contenga:
    - i. la dirección de la calle o la descripción legal de la propiedad;
    - ii. la fecha de la audiencia;
    - iii. una breve declaración que indica el resultado de la orden; y
    - iv. que se indiquen dónde se puede obtener una copia completa de la orden.
5. Después de la audiencia pública, la Secretaría del Ayuntamiento enviará oportunamente por correo certificado con acuse de recibo, la entrega por el Servicio Postal de Estados Unidos mediante el servicio de confirmación de la firma, o entregar personalmente una copia de la orden al propietario del edificio ya cualquier tenedor de la prenda o acreedor del edificio. La Ciudad deberá utilizar sus mejores esfuerzos para determinar la identidad y dirección de cualquier propietario, tenedor de la prenda o hipoteca que se constituya el edificio, estructura o locales.
6. Si el edificio, estructura o locales no se abandone, asegurado, reparado, eliminado o demolidos o los ocupantes no son reubicados dentro del tiempo asignado, el Ayuntamiento podrá revocar, seguro, remover o demoler el edificio o la ubicación de los ocupantes a sus propias expensas. Esta subsección no limita la capacidad de la ciudad para recoger una fianza u otra garantía financiera que pueda ser requerida por la sección M (3).

**N. Reparación, vacaciones o demolición.** Las siguientes normas deberá ir seguido por la Comisión para ordenar la reparación, vacaciones o demolición de cualquier edificio, estructura o locales, y cualquier edificio, estructura o locales declarado una molestia en virtud de esta ordenanza se hará para cumplir con uno o más de los siguientes:

1. El edificio, estructura o locales deben ser reparados de acuerdo con el código de construcción actual u otro código actual aplicable al tipo de reparación que requieran condiciones de calidad inferior.
2. Las reparaciones se consideran viables sólo si menos del cincuenta por ciento (50%) del edificio debe ser reparado o sustituido, y las reparaciones equivale a menos del cincuenta por ciento (50%) del valor del edificio 's.
3. Si el edificio está en una condición tal como para que sea peligroso para la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes, que se ordenará desocupado y se asegura de entrada ilegal.

4. Si el edificio requiere reparaciones mayores de cincuenta por ciento (50%) de su superficie o que asciende a más de cincuenta por ciento (50%) de su valor, que será demolido. Además, si un edificio no puede ser reparado para que se ponga en conformidad con esta ordenanza, será demolido. Además, si el edificio en su estado actual presenta un riesgo de incendio incurable en la violación de los términos de la presente ordenanza o cualquier ordenanza de la Ciudad o estatuto del Estado, que será demolido. A los efectos de esta ordenanza, el término "demolido" incluye la limpieza y clasificación de la propiedad y la eliminación de todos los residuos y basura.
  5. Si el edificio no está desocupado, asegurado, reparado, eliminado o demolido, o los ocupantes no son reubicados dentro del tiempo asignado, el Ayuntamiento podrá revocar, seguro, remover o demoler el edificio o la ubicación de los ocupantes a sus propias expensas, y podrá posteriormente evaluar los gastos y establecer un embargo preventivo contra la propiedad, como se establece en la Sección 2 (I) de esta ordenanza.
  6. Si, después de la expiración del plazo fijado en la Sección 2 (M) de la ordenanza, el propietario, acreedor prendario o hipotecario que no hayan respetado la Ciudad puede hacer o causar que hacer las reparaciones necesarias para poner el edificio en el cumplimiento de esta ordenanza y sólo si el edificio es un edificio de viviendas con diez (10) o menos unidades de vivienda. Las reparaciones no pueden mejorar el edificio en la medida en que el edificio excede los estándares mínimos, como se define en la presente ordenanza, y gastos pueden ser evaluados conforme a lo dispuesto en la Sección 2 (I) de esta ordenanza.
- O. Designación del Oficial de Code Enforcement.** El oficial de la aplicación del código, o de su / su representante (s) designado, se ordena y autorizado para administrar y hacer cumplir las disposiciones de la presente ordenanza. Nada de lo contenido en el presente documento está destinado a limitar la discrecionalidad de cualquier agente de la autoridad para evaluar y dirigir el cumplimiento de esta ordenanza.
- P. Autoridad de Aplicación y responsabilidad civil.** El oficial de la aplicación del código, o su / sus representantes (s) designados, que actúan de buena fe y sin malicia en el desempeño de su / sus deberes, no sufran por ello comprometer su / ella personalmente responsable de cualquier daño que pueda acumularán a personas o bienes como consecuencia de cualquier acto o por razones de cualquier acto u omisión en el desempeño de su / sus deberes. Cualquier juicio promovido contra el oficial de la aplicación del código, o de su / su representante (s) designado, a causa de una acción u omisión realizado en el cumplimiento de cualquier disposición de esta ordenanza, deberá ser defendido por un abogado proporcionado por la Ciudad hasta la terminación definitiva de dichos procedimientos.
- Q. Disminución de los Veinticuatro horas bajo ciertas circunstancias.** Nada en esta ordenanza prohibirá el requisito para el abatimiento dentro de las veinticuatro (24) horas, o en un período de tiempo inferior al que se prescribe en el presente

documento para las audiencias públicas, notificación de la misma, o la recuperación de costes y el establecimiento de derechos de retención, cuando una molestia ha sido declarado una amenaza inmediata a la salud y la seguridad a través de cualquier personal de aplicación.

**R. . Remedios** Para cumplir cualquier requisito de esta ordenanza, los agentes del orden pueden conseguir el cumplimiento por cualquiera o todos de los siguientes:

1. La adopción de medidas tales como el oficial de la aplicación del código estime conveniente dentro de la autorización prevista en esta ordenanza o cualquier otro ordenanzas de la Ciudad.
2. Haciendo que las acciones apropiadas para instituirse en un tribunal de jurisdicción competente.
3. Ordenar la reducción de la molestia y la evaluación de los costos de reducción contra la propiedad si el dueño de la propiedad no disminuye misma después de la notificación requerida.
4. Cualquier otro recurso autorizado o autorizada por ley o en equidad.

**S. La contratación de reducción.** Cada vez que el dueño de la propiedad, agente o inquilino no disminuir las molestias en el plazo fijado, el oficial de la aplicación del código queda autorizado para contratar con un contratista para efectuar dicho trabajo que puedan ser necesarios para disminuir las molestias.

**T. La recuperación de costos.**

1. Cada vez que la ciudad entra en el local y hace que cualquier trabajo que se realiza para disminuir una molestia, o si el edificio no está desocupado, asegurado, reparado eliminado, o demolido, o si los ocupantes no son reubicados en el tiempo asignado, la Ciudad puede tomar las medidas a su propio costo, y se hará un cargo al propietario del inmueble, agente o arrendatario para recuperar los costos asociados con la reducción. El cargo será el coste real de reducción, más los impuestos correspondientes.
2. Un cargo administrativo de \$ 200.00 se evaluará para cada dicho cargo.
3. Si la carga real y la tasa administrativa que no se pagan a la ciudad dentro de los treinta (30) días después de la facturación, la Ciudad deberá presentar un embargo contra la propiedad. Dicho gravamen será presentada en los registros de propiedad del Condado de Bexar, Texas. Los cargos que aparecen en el derecho de retención y devengarán intereses a razón de ocho por ciento (8 por ciento) anual a partir de la fecha de vencimiento hasta su pago. El gravamen se percibirá en las mismas condiciones y disposición de la ley como en la Ciudad de los impuestos ad valorem. El embargo puede ser extinguido antes de la ejecución si la titular u otra persona que tenga interés en el título legal de la propiedad reembolsa a la ciudad por su cuenta. Si el aviso se da conforme a esta ordenanza y la posibilidad de disminuir la molestia o la reparación, eliminar o demoler el edificio se le concede a cada acreedor o tenedor de la prenda bajo esta ordenanza, el gravamen es un derecho de retención subordinado privilegiada únicamente a los privilegios fiscales según lo autorice sección local del Código de Gobierno

214.001 (o).

**U. Cláusula penal.**

1. Cualquier persona que viole o no cumplir con alguna disposición, requisito u orden emitida de conformidad con esta ordenanza se considerará culpable de un delito menos grave y convicta que fuere, será multado conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales aplicables. Un delito por separado, se considerará cometida respecto de cada día durante o en los que una violación o incumplimiento ocurra o continúe o se producen.
2. Además de cualquier otro remises o sanciones contenidas en esta ordenanza, el Ayuntamiento puede hacer cumplir las disposiciones de la presente ordenanza de conformidad con las disposiciones aplicables del Código de Gobierno Local, en el capítulo 54, que ofrece el capítulo de la aplicación de las ordenanzas municipales.
3. Denuncia y las pruebas de un estado mental culpables no se requiere para la prueba de un delito definido por la presente ordenanza.

**V. Revisión judicial .** Cualquier propietario, tenedor de la prenda, o acreedor perjudicado por una orden de la Comisión emitida bajo esta ordenanza tendrá derecho a apelar la decisión de un tribunal de distrito de Texas conformidad con la sección 214.0012 Código de Gobierno Local.

**W. Municipales Procedimientos de la Corte no está afectada.** Medidas adoptadas por el Ayuntamiento en virtud de esta ordenanza no afectará a la capacidad de la ciudad para proceder bajo la jurisdicción de la Ciudad ' corte municipal s.

**Sección 3. Divisibilidad.** Si alguna disposición, sección, subsección, oración, cláusula, o frase de esta ordenanza, o la aplicación de la misma a cualquier persona o conjunto de circunstancias es por cualquier razón considerada inconstitucional, nula o inválida, el validez de las partes restantes de esta ordenanza o su aplicación a otras personas o grupos de circunstancias no se verá afectada, siendo la intención del Ayuntamiento en la adopción de esta ordenanza que ninguna parte del presente documento o disposición o regulación contenida en el presente documento se convertirá en inoperante o fallar a causa de alguna de inconstitucionalidad, anulaciones o invalidez de otra parte del presente documento, y todas las disposiciones de esta ordenanza se declaran divisibles para ese propósito.

**Sección 4. Fecha de Vigencia.** Esta ordenanza entrará en efecto y estará en plena fuerza desde y después de su aprobación y publicación conforme a lo dispuesto por la ley.

**APROBADO PASADO Y** en este día \_\_\_\_\_ del mes de marzo de 2016.

**OAKS, TEXAS**

**CIUDAD DE SANDY**

Micki L. Ball, Alcalde

**DAR FE:**

Charlotte Rabe, Secretario de la Ciudad