

TALLER #4 VIVIENDA

Casas Construidas en Sitio y Autoconstrucción

1 Coordinador

Tiempo Estimado: 2 hrs 15 min

Cosas para preparar ANTES DEL TALLER

ARTICULO	APENDICE #	PAGUINA DONDE SE USA
Rotafolio 4-1	A-4-1	4-2
Rotafolio 4-2	A-4-1	4-3
Rotafolio 4-3	A-4-1	4-5
Rotafolio 4-4	A-4-2	4-10
Folleto 4-1 <i>Secuencia de Construcción</i>	A-4-3	4-4
Folleto 4-2 <i>Casa Construidas en Sitio y Autoconstrucción</i>	A-4-6	4-9,4-12
Forma de Evaluación	Manual del Coordinador	4-13

Actividad	Pg	Tiempo	Materiales
Introducción			
• Presentación del coordinador, los participantes y rompe-hielo	4-2	15 min	<input type="checkbox"/> Rotafolio en Blanco/ Marcadores
• Objetivos del Taller	4-2	5 min	<input type="checkbox"/> Rotafolio 4-1
		20 min	
Actividad de Aprendizaje 1: Planeando las Consideraciones			
• Discusión en Grupo	4-3	15 min	<input type="checkbox"/> Rotafolio 4-2
• Actividad en Grupo	4-4	20 min	<input type="checkbox"/> Folleto 4-1
• Discusión en Grupo 2	4-5	15 min	<input type="checkbox"/> Rotafolio 4-3
		50 min	
Descanso	4-8	15 min	
		15 min	
Actividad de Aprendizaje 2: Dificultades Financieras			
• Discusión en Grupo	4-9	20 min	<input type="checkbox"/> Rotafolio 4-4 <input type="checkbox"/> Folleto 4-2
• Discusión en Grupo 2	4-10		
		20 min	
Actividad de Aprendizaje 3: Autoconstrucción			
• Discusión en Grupo	4-12	15 min	<input type="checkbox"/> Folleto 4-2
		15 min	
Resumen			
• Evaluación del Taller	4-13	10 min	<input type="checkbox"/> Forma de Evaluación

Introducción

Tiempo: 20 min
Material: Rotafolio 4-1

Recordatorio: El rol del Coordinador es de *educar*, no de dar *consejos*.

1. Presentación del Coordinador y los Participantes

- ❑ Dé la Bienvenida a los participantes y preséntese al grupo.
- ❑ Pida a los participantes que se presenten y conduzca un rompe-hielo seleccionado del Manual del Coordinador.
- ❑ Dígale al grupo que esta sesión se concentrará Casas Construidas en Sitio y Casas Autoconstruidas.

2. Objetivos del Taller

- ❑ Regrese al Rotafolio 4-1: Objetivos y repáselo con los participantes.
- ❑ Cuelgue el rotafolio para que sea visible al grupo entero.

Actividad de Aprendizaje 1: Consideraciones en la Planeación

Tiempo: 50 min

Materiales: Rotafolio 4-2, Rotafolio 4-3, Folleto 4-1

- **Discusión en Grupo**
 - Leer: Algunos de ustedes han construido una casa. Para los que viven con sus familiares o en una casa móvil, la construcción de una casa es algo que tal vez estén pensando o planeando hacer. La sesión de hoy esta diseñada a dar información básica sobre la construcción de una casa que le durara y ahorra energía al mismo tiempo.
 - Construir una casa es una gran actividad en lo que se refiere al tiempo y dinero. Es por eso que es importante tomarse un tiempo para evaluar sus necesidades y planes a futuro.
- Refiérase al Rotafolio 4-2: Consideraciones en la Planeación y lea en voz alta.
 - Explique al grupo:
 - **Tamaño:** Hay que considerar el tamaño de casa que se necesita. Considere cuanta gente vivirá en la casa y si la familia crecerá en el futuro. Decida cuantas recamaras y baños necesitará. Recuerde distinguir entre “lo que necesita” y “lo que quiere”, porque “lo que quiere” agrega enormemente mas gastos para la casa. Por supuesto, entre mas grande sea la casa mas caros serán, los materiales, el sistema de calentamiento, aire acondicionado e impuestos de la propiedad.
 - **Diseño y Condiciones:** Los planos de la casa y la casa deben de ser funcionales y bien diseñados. Es importante tomar en cuenta las necesidades de la familia incluyendo el tráfico, donde se pondrán los muebles y la instalación de tomacorrientes. Casas bien diseñadas cumplen con las necesidades sociales de la gente que vive ahí, como donde come la familia, ven televisión, usan la computadora, etc. Muchos propietarios incluyen comodidades que quieren y que puedan pagar. Comodidades lujosas son las que incrementan el bienestar físico y material. Algunas comodidades son por ejemplo, el tipo de techo, altura del cielo, número de armarios y unidades de almacenamiento, patios, chimenea, sala, lavadero, instalaciones de seguridad, etc.
 - **Sistema de Calentamiento y Enfriamiento:** Las necesidades de enfriar o calentar las viviendas dependen del clima en que se viva. En áreas secas, los aires evaporativos trabajan de una manera eficiente y aun costo efectivo mejor que la de un aire acondicionado por medio de refrigeración. En otras áreas posiblemente podría funcionar algunas veces, pero las unidades requieren apoyo del sistema de refrigeración para mantener una temperatura agradable en casa. El tamaño, el modelo de las unidades de calefacción y aire acondicionado deben de corresponder

con el tamaño de la casa y el clima del área de donde se vive. Es también importante tener una altura adecuada al techo para la instalación de ductos.

○ **Ejercicio en Grupo**

1. **Antes del ejercicio**, haga copias del Folleto 4-1: Secuencias de Construcción. Corte sobre las líneas punteadas para hacer un juego de 21 tiras. Prepare cuantos juegos sean necesarios, de acuerdo al número de personas en el grupo (el número ideal es de 2-4 personas por grupo).
2. Dé a cada grupo un juego de tiras, marcadores, tape y un rotafolio con la siguiente frase:

SECUENCIA DE CONSTRUCCION

Dígale al grupo que enumeren del 1-21 y peguen las tiras en la orden que ellos piensan que es la secuencia de construcción que se debe seguir cuando se construye una casa. (Observe la figura 4-1 como un ejemplo de secuencia de construcción y como ejemplo de como debe quedar el rotafolio)

3. Coloque todos los rotafolios en la pared y solicite un voluntario de cada grupo para que explique su secuencia y porque eligieron ponerla de ese modo.

Después de completar el ejercicio:

- Explique que hay diferentes maneras de construir una casa pero, la siguiente parece ser la manera más exitosa. Lea:
 1. Evaluar y preparar el sitio de construcción
 2. Base de Plomería
 3. Plancha
 4. Estructura (Esqueleto o Carpintería)
 5. Instalación de ventanas y puertas
 6. Instalación de techo
 7. Madera exterior con diseño
 8. Instalación interior eléctrica
 9. Instalación interior de plomería
 10. Instalación interior de calefacción, ventilación y aire acondicionado
 11. Aislamiento Térmico
 12. Textura
 13. Molduras y marcos de Puertas
 14. Pintura
 15. Terminar instalaciones electricas
 16. Gabinetes, Cocina y Baños
 17. Terminar la plomería
 18. Pisos y Alfombras
 19. Terminar instalación de calefacción, ventilación y aire acondicionado
 20. Conexión de agua (pozo o línea central de agua)
 21. Conexión al drenaje o instalación de fosa séptica

○ **Discusión de Grupo 2**

□ Refiérase al Rotafolio 4-3: Planeando una construcción y dígale al grupo:

- **Planos y Permisos-** El siguiente paso generalmente es “olvidado” por constructores que hacen el trabajo ellos mismos. Preparar planos que incluyen la construcción, los diseños y las especificaciones no son revisadas dado a los altos costos.
 - Pero una buena opción es mandar preparar los planos con un profesional ya que le ahorrara dinero a largo plazo. Es común mal interpretar que los arquitectos se utilizan solamente para la creación de casas lujosas pero en realidad no es así. La verdad es que un arquitecto realiza una combinación de presupuesto, funcionalidad y estética en un diseño que satisfaga sus necesidades.
 - Cualquiera que sea el caso ya sea renovar o construir, arquitectos juegan un papel muy importante en la combinación de sus deseos, sus necesidades y su presupuesto que mejor se acomode a su estilo de vida. Los arquitectos están entrenados para resolver este tipo de problemas. Algunas de sus actividades diarias es ayudar a definir las necesidades, presentar opciones que no se habían considerado, planear para el futuro, crear un diseño que este su presupuesto y ayudar a obtener los permisos y contratistas.
 - Uno de los servicios mas importantes de un arquitecto es proveer el monitoreo de la construcción. Usualmente hay una pequeña cuota que cobra el arquitecto, este puede ser uno de los servicios más valiosos.
 - Tener un profesional revisando tanto como el trabajo de los contratistas como asegurándose que estén siguiendo el diseño y que a la vez identifique problemas a tiempo durante el proceso de construcción puede ahorrarle dinero y tiempo. El promedio nacional de costo por diseño en una casa nueva es del 1.7% del costo total de la casa.
 - En muchas áreas rurales, no se necesita obtener permisos para poder construir. Mientras esto hace mas fácil el proceso de construcción, a la vez elimina los requisitos de inspecciones lo cual es una fase muy importante ya es cuando se pueden detectar algunos de los problemas que a largo plazo pudieran resultar.
- **Preparación del Lugar-** La preparación adecuada del terreno para la integridad de la casa es muy importante para la construcción. Generalmente las casas son construidas en una base que es de sótano, cimiento, o plancha de cemento.

- Usualmente una escavadora y una carapila son necesarios para limpiar el terreno ya sea de árboles, piedras, o escombros. El lugar debe de ser nivelado según sea necesario para que la base sea construida.
- **Selección del Material-** Decidir que material se necesita y en que cantidad es una consideración importante que se debe tener. El material de mala calidad no resistirá el paso de los años y necesitará reparaciones costosas. (Esta es otra área donde un arquitecto puede ser de gran ayuda)
- **Mano de Obra-** Debe de decidir quien va a construir su casa, esto es, si usted mismo construirá su casa o contratara a otros para hacer parte o todo el trabajo.
 - Si usted esta considerando hacer el trabajo por usted mismo, primero debe de evaluar sus conocimientos y habilidades así mismo como los de aquellos que tal vez le podrían ayudar. También debe de considerar el tiempo que le tomara para construir la casa. Si usted piensa construir en partes, ¿Tendrán los materiales la protección adecuada contra el clima u otros elementos que pudieran dañarlos?
- **Pasos de la construcción-** Hay una secuencia que se debe de seguir en la construcción de casas. Algunos de estos pasos son mejor que sean hechos por profesionales o subcontratistas tales como el techo, instalación eléctrica, plomería, calefacción y sistema de enfriamiento.
 - Si se contrata un contratista general para el trabajo, el será responsable en terminar el trabajo a tiempo y utilizar el presupuesto acordado.
 - Si usted pidió el dinero prestado para construir su casa, posiblemente usted deberá de contratar a un contratista en lugar de hacerlo por usted mismo.
- **Eficiencia de Energía-** De acuerdo al Centro de Energía de la Universidad de Texas en El Paso, “Si no es eficiencia de energía..... es muy costoso”. El agregar mejores sistemas de energía permitirá exceder el Modelo del Código de Energía del 10% al 15% lo cual es un centavo en un dólar 1%. En otras palabras 1% en gastos extras hará que sus recibos del gas y la luz sean más bajos lo cual le daría un ahorro de un 35% a 50%.
- **Acondicionamiento** –Incluir ciertas características en su hogar, usted se esta preparando para vivir en ella por muchos años. Conforme nos hacemos mayores de edad, o alguien de nuestra familia se deshabilita, incluir estas características cuando se construye la casa evitara pagar reparaciones a un mayor costo en un futuro. Algunas de estas adiciones de bajo costo son:
 - 1) Una entrada que sea sin escalones (pudiera ser al frente de la casa, en lado, en la parte trasera o por la cochera).

- 2) Las entradas a la casa deben de ser por lo menos de 32 pulgadas a lo ancho y los pasillos deben de ser de por lo menos 36 pulgadas a lo ancho.
 - 3) Reforzar las paredes del baño y la bañera por si es necesario agregar agarraderas en el futuro.
 - 4) Los apagadores y los controles eléctricos no deben de estar a una altura mayor de 48 pulgadas.
- **Fosa Séptica-** Las oficinas locales gubernamentales tienen la jurisdicción sobre los tipos y tamaños de las fosas sépticas que son permitidas. Los dueños de estas propiedades deben de cumplir con los requisitos del departamento de salud o si no, se tienen que enfrentar a multas. Las fosas sépticas deben de ser instaladas por personas certificadas para realizar este tipo de trabajo. Los precios varían ya que son basados en el numero de recamaras que tenga la casa y en el tipo de tierra donde se va instalar la fosa séptica.
 - **Tanques de Agua –** Por razones de salubridad y seguridad es muy importante asegurarse que su familia este tomando agua no contaminada. Si en su terreno no se puede usted conectar al agua municipal talvez usted opte por comprar un tanque de agua el cual usted puede depositar agua potable y mandarlo llenar cada vez que usted lo necesite. (Dos Mil Quinientos gallones de agua le cuestan aproximadamente \$1,000.)
 - Si usted considera que no puede con los gastos de un tanque de agua su segunda mejor opción seria comprar garrafones de agua. Asegúrese de hervir y agregar cloro al agua antes de tomársela.
 - Asegúrese de no utilizar ningún otro tipo de contenedores que no sean diseñados para almacenar agua.
 - Tomar agua contaminada puede causar un sin fin de enfermedades.

-----DESCANSO DE 15 min -----

Actividad de Aprendizaje 2: Financiamiento, Impuestos de Propiedades, y Seguro contra Riesgo

Tiempo: 20 min

Materiales: Rotafolio 4-4, Folleto 4-2

• **Discusión en Grupo**

- LEER: Ya que haya completado el proceso de plan, necesita hacer algunas decisiones acerca de como se va a financiar el trabajo. Construir una casa es un paso bastante caro. Como muchas familias no tienen el suficiente dinero para construir todo al mismo tiempo, los recursos que tienen son solo construir poco a poco y solo con el dinero que tengan disponible, y usando cualquier material que puedan. Los resultados muchas veces no son los mejores. Muchas de las veces las casas no duran lo suficiente o no ahorran nada de energía. Material no apropiado se puede echar a perder mientras esperan los fondos para terminar la construcción, haciendo que la condición de la casa empeore.
- ¿Como puede una familia de bajos recursos financiar su casa? Primero que nada, usted tiene que entender lo básico de un prestamista y ver si esta en buenas condiciones para obtener un préstamo con una unión de crédito o en un banco.
- Distribuya Folleto 4-2: Casa Construidas en Sitio y Autoconstrucción y pídale que vean la sección de “Obstáculos para Obtener Financiamiento”.
- Dígale al Grupo:
 - Deben de analizar estas situaciones para que prevengan que les pase a ustedes. Esto les ayudará a conseguir un financiamiento más fácil.
 - **Lea la información** “Obstáculos para Obtener Financiamiento” en voz alta.
- Refiérase de nuevo al Folleto 4-2: Casa Construidas en Sitio y Autoconstrucción y pídale que vean la sección “Fuentes para obtener Crédito y los Problemas Relacionados”
 - Dígale al grupo que hay Instituciones Financieras que ayudan a mejorar su crédito. Lea la información en voz alta.

- **Discusión en Grupo 2**

- LEER: Lo siguiente a considerar son los impuestos de propiedad. Todos los dueños de propiedades son responsables por pagar impuestos de propiedad y adiciones que se hagan, por ejemplo una casa. Es muy importante que piense en esto cuando estén planeando construir su casa. El monto que se paga cada año en Impuestos depende de dos cosas:

- Regrese al Rotafolio 4-4: Impuestos de Propiedad y lea la lista en voz alta.

- **Dígale al Grupo:**

- El valor de la propiedad es basada en la oficina de evaluó en el Distrito Local de Impuestos. Ellos consideran el tamaño y las condiciones de la propiedad, igual que la localidad. La misma casa en vecindario diferente puede tener un valor muy diferente. Las casa son evaluadas cada dos o tres años, y el valor puede subir o puede bajar.
- La tasa de impuestos es determinada anualmente. La cual se basa en el presupuesto de las necesidades de cada una de las Autoridades de Impuestos. Generalmente, el propietario paga los impuestos para ayudar al condado, a los distritos escolares, hospitales del condado, y/o colegios de la comunidad.
- Como los impuestos están basados en estos dos factores, el monto que se debe pagar puede cambiar cada año. Es muy importante saber que el monto que tiene que ser pagado a tiempo. Si esto no se paga a tiempo multas e intereses son agregados a su saldo. Los distritos encargados de cobrar impuestos ponen una demanda por no pagar los impuestos, e inclusive mas drástico pueden iniciar el proceso de embargo
- Propietarios pagaran impuestos hasta que dejen de ser dueños de su propiedad. Es muy importante preguntar cuales son las excepciones para reducir la carga de sus impuestos. Tejanos pueden declarar una granja como propiedad donde viven para reducir sus impuestos. Otras excepciones pueden ser dadas a personas mayores de edad y personas con discapacidades que son dueños de su propia casa.

- **Aseguranza Contra Riesgos** – Aseguranzas protegen a dueños de casa por pérdidas causados por incendios, aire, granizo, y otros desastres naturales, incluyendo inundaciones.

- Para muchos de nosotros, nuestra casa es la mayor inversión que hacemos. Por ese motivo es muy sabio proteger nuestro hogar de perdidas.
- Si usted esta pagando una hipoteca o su vivienda esta bajo un colateral por un préstamo, el prestamista le va a requerir que su casa este asegurada.

Pero aun así si no se lo requiere, aseguranzas de propiedad ofrecen una protección valiosa.

- Muchos propietarios de casas con ingresos limitados regularmente encuentran en un precio muy alto esta protección. Sin embargo, planeando todo con mucho cuidado es posible que pueda obtener esta protección.
- Una sugerencia es pagar todo el préstamo de la aseguranza cuando reciba su reembolso de impuestos y no preocuparse por el resto del año. Esto eliminará tener que hacer pagos mensualmente lo que a muchas familias se les hace complicado.
- Una póliza de aseguranza para un propietario de casa cubre daños por incendios, daños por agua (no incluye inundaciones- eso es cubierto por una aseguranza federal de inundaciones), posesiones personales, daños a terceros, vandalismo, robos, y perdidas de casa. Si usted esta financiando y pagando su casa, su prestamista le exigirá comprar la aseguranza básica por daños.
- Pago por cobertura por remplazo derecho, o cobertura en valor de efectivo pagará la reconstrucción de su vivienda si se encuentra destruida, pero la cobertura esta limitada en la cantidad de la póliza. Asegúrese de que su aseguranza cubra lo suficiente para reconstruir.

Actividad de Aprendizaje 3: Autoconstrucción

Tiempo: 15 min
Material: Folleto 4-2

• **Discusión en Grupo**

- LEER: La mayoría de las familias quisieran ser dueños de sus propias casas. Para esas familias que han sido rechazadas por el Mercado de Bienes Raíces por falta de recursos hacen que programas de financiamiento para construir viviendas presentan una oportunidad a las familias para alcanzar sus metas.
- Hay muchas organizaciones sin fines de lucro en todo el bordo de los Estados Unidos-México que ofrecen Autoconstrucción. Contribuyendo a la mano de obra, las familias desarrollan una “Buena Inversión” en sus hogares. Una Buena Inversión significa que cuando la casa esta terminada, el valor de la casa va a ser más de lo que la familia pago por ella. Por ejemplo, una organización sin fines de lucro vende una casa por \$30,000, pero el valor de la casa puede ser de \$35,000 a \$40,000, dándoles a los nuevos dueños de la casa una mejor inversión que usualmente tardaría algunos años para realizarse en una venta tradicional.
- Regrese al Folleto 4-2: Casas Construidas en Sitio y Autoconstrucción y dígame al grupo que miren la sección “Autoconstrucción” y lea la información en voz alta.
- Coménteles al grupo que el programa puede variar pero que hay algunas similitudes que les dará la misma idea de como trabajar.

RESUMEN

Tiempo: 15 min

Material: Forma de Evaluación

- **Evaluación del Taller**

- Distribuya las Formas de Evaluación.
- Dígale al grupo que por favor tomen unos cuantos minutos para llenar la Forma de Evaluación.
- Hágales saber que sus comentarios son importantes para mejorar el taller.
- Déles las Gracias por tomar tiempo para participar en el taller y pregúnteles si tienen alguna pregunta.
- Si usted no puede contestar alguna pregunta, pídales su información y después comuníquese para darle la respuesta.

ROTAFOLIO 4-1: Objetivos

OBJETIVOS

Consideraciones de Planeación

Financiando su Casa

Impuesto y Aseguranza

Programas de Autoconstrucción

ROTAFOLIO 4-2: Consideraciones en la Planeación

Consideraciones en la Planeación

Tamaño

Diseño y Acondicionamiento

Calefacciones y Aire Acondicionado

ROTAFOLIO 4-3: Planos de construcción

Planos y Permisos

Preparación del Lugar

Selección del Material

(rotafolio segunda pagina)

Quien Construirá (Contratista vs. Dueño)

Pasos Para La Construcción

Ahorrando Energía

“Visitability” (Termino nuevo que se refiere a casas que facilitan las visitas de personas con discapacidades)

Infraestructura – Fosa Séptica y Agua Potable

ROTAFOLIO 4-4: Impuestos de Propiedad

Impuestos de Propiedad

--Valor Agregado

--Tasa de Interés

FIGURA 4-1: Secuencia de Construcción

Secuencia de construcción

Evaluar Y Preparar El Sitio De Construcción

Base De Plomería

Plancha

Estructura (Esqueleto o Carpintería)

Instalación De Ventanas Y Puertas

Instalación De Techo

Madera Exterior Con Diseño

Instalación Interior Eléctrica

Instalación Interior De Plomería

Instalación Interior De Calefacción, Ventilación Y Aire Acondicionado

Aislamiento Térmico

ETC....

21 Conexión Al Drenaje o Instalación De Fosa Séptica

Evaluar y preparar el sitio de construcción

Base de plomería

Plancha

Estructura (esqueleto o carpintería)

Instalación de ventanas y puertas

Instalación de techo

Madera exterior con diseño

Instalación interior eléctrica

Instalación interior de plomería

Preinstalación de calefacción,
Ventilación y aire acondicionado

Aislamiento térmico

Textura

Molduras y marcos de puertas

Pintura

Gabinetes, cocina y baños

Terminar plomería

Pisos y alfombras

Terminar instalación de calefacción, ventilación y aire acondicionado

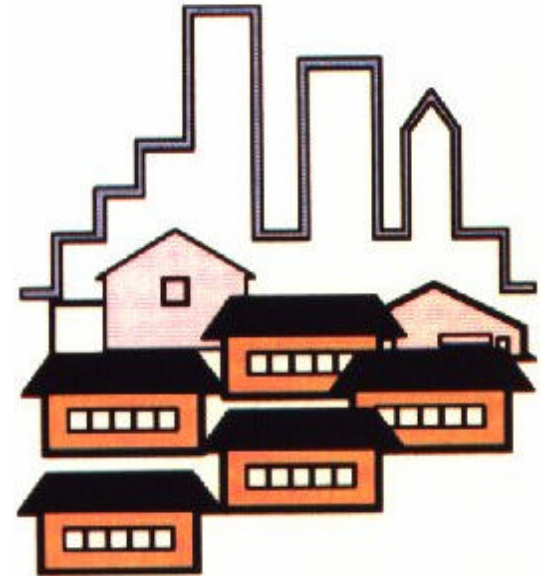
Conexión de agua (pozo o línea central de agua)

Conexión al drenaje o instalación de fosa séptica

CASAS DE AUTOCONSTRUCCION

- La mano de obra que contribuyen las familias disminuyen el costo de la casa y los pagos mensuales. Este “tipo de pago” sirve como enganche para que así el cliente solo pague los costos de cierre que son mínimos. Las casas de auto construcción mutual hace que las casas sean posibles de pagar para aquellas personas que no pueden pagar los costos del mercado convencional de vivienda.
- Los clientes deben aplicar y cumplir con un ingreso específico y ciertas características crediticias. Algunos urbanizadores del sector no lucrativo solicitan que los posibles compradores sean recientes de áreas particulares.
- Los participantes (u otros miembros de la familia) se les requiere que trabajen cierto número de horas un grupo de casas durante el mismo periodo (tanda).
- Parte de la construcción puede ser dada a contratistas para hacer ciertos trabajos en específico como lo son la plomería, la calefacción, ductos, aires acondicionados y posiblemente aislamiento térmico, cocina integral y hasta para trabajos sencillos en la casa. Los trabajos que son dados a contratistas varían de programa a programa.
- Algunos programas requieren que los participantes sean dueños de su propio lote. Las casas de los participantes de la *tanda* pueden ser construidos en la organización sin fines de lucro y después instalarla en el lote en cierto momento del ciclo de construcción.
- Para los programas que requieren que los participantes sean dueños de sus lotes también se les pide como requisito que: acceso a agua potable; drenaje o posibilidad de instalar fosa séptica; drenaje adecuado; que el lote no este situado en zona de inundación; nada que no sea aprobado por la organización debe estar en el lote; el lote completamente pagado o los pagos al corriente; impuestos de propiedad al corriente o en un plan de pagos aceptable; el prestamista debe estar como titular de la propiedad.
- Otras constructoras no lucrativas son dueños de lotes y los venden al cliente como parte de la venta.
- Los promotores de las viviendas de autoconstrucción pueden financiar las casas ellos mismos o hacer los arreglos necesarios con instituciones financieras.
- La mayoría de los programas piden como requisito que los participantes tomen cursos de consejería para la vivienda y/o clases de educación financiera. Entrenamiento para la construcción de casas también puede ser un requisito
- Los compradores generalmente tienen la oportunidad de seleccionar algunas características como lo son colores, azulejos y gabinetes.

Casas Construidas en Sitio y Autoconstrucción



Obstáculos para Obtener Financiamiento

Ser dueño del terreno:

- Los prestamistas tradicionales casi siempre requieren que usted sea dueño del terreno antes de darle crédito para construir su casa. Si usted no es dueño del terreno, usted puede esperar mas obstáculos. Si usted no debe mucho, el prestamista tal vez esté dispuesto a pagar lo que se debe en el terreno además de prestarle dinero para la construcción.

Tipos de contrato.

- Muchas familias compran sus lotes bajo contratos de arrendamiento. Estos contratos no permiten transferir el titulo de la propiedad hasta que el comprador haga el ultimo pago. Si usted tiene un contrato de arrendamiento en lugar de un contrato tradicional de compra venta es muy improbable que pueda recibir financiamiento para la construcción.

Falta de crédito.

- Las familias que están acostumbradas a pagar en efectivo por todo frecuentemente encuentran mas dificultad para obtener crédito, especialmente por la cantidad de dinero que se necesita para construir una casa. Los prestamistas siempre van a revisar su crédito y si usted no ha establecido crédito, obtener este tipo de prestamos será difícil.

Poco historial de crédito.

- Es todavía mas difícil conseguir un préstamo para aquellas personas que tienen mal crédito. Los prestamistas están interesados si usted paga lo que debe de acuerdo a los acuerdos que haya hecho. No dar pagos o dar los pagos tarde, cuentas que se han mandado a agencias de colección o canceladas, que sean consideradas perdidas para el prestamista, son los que afectaran las oportunidades para obtener un crédito.

- Reposiciones inclusive reposiciones voluntarias, embargos de propiedades pasadas son otros problemas serios para su crédito. Declararse en bancarota afecta su crédito hasta por 10 años. Si tiene problemas con su crédito es aconsejable consultar con una consejera de vivienda aprobada por HUD o una agencia de servicios de consejera para el crédito de los consumidores de su área para ver que pasos debe seguir para mejorarlo.

Uso excesivo de crédito.

- Algunas familias han establecido un crédito excelente, sin embargo enfrentan otro obstáculo. Ellos están gastando mucho de su ingreso mensual en pagos de deudas. Los prestamistas se fijan muy cuidadosamente en esta cantidad porque saben que la mayoría de las familias no siempre pueden hacer todos los pagos después de un largo periodo cuando deben mucho.

Ingreso inestable.

- Los prestamistas generalmente verifican la estabilidad de su ingreso antes de darle crédito. Ingresos como el del pago del seguro social o por inhabilidades es considerado estable y se cuenta al mes. El ingreso por empleo se revisa por cierto sobre un periodo de tiempo-frecuentemente cada dos años. Falta de empleo durante este periodo puede afectar la decisión del crédito.

FUENTES DE CREDITO Y POSIBLES PROBLEMAS

Institución Financiera	Problemas que acarrear al cliente
Uniones de Crédito	Buena fuente de crédito para quienes tiene buen crédito
Bancos	Buena fuente de crédito para los que tiene regular crédito
Prestamistas de Instituciones sin fines de Lucro	Buena fuente de crédito son de alguna manera mas flexibles con las procedimientos de préstamo que las uniones de crédito y los bancos
Corporaciones Financieras	Son ofrecidas a clientes que tiene un poco menos de crédito, pero con intereses y cuotas mas altas que las uniones de crédito, bancos y organizaciones sin fines de lucro.
Tarjetas de Crédito	No son buena fuente de crédito debido al alto costo de los intereses.

Este tabla muestre posibles fuentes de ingreso para financiar sus mejoras en el hogar

¡Tome en cuenta que no todas son recomendables!

