

# TALLER #3VIVIENDA

Casas Prefabricadas

2 Coordinadores

Tiempo Estimado: 1hr 55 min

## Cosas para PREPARAR ANTES DE EL TALLER

ARTICULO	APENDICE #	PAGINA DONDE SE USA
Rotafolio 3-1	A-3-1	3-2
Rotafolio 3-2	A-3-1	3-4
Folleto3-1 <i>Consejos par Comprar una Casa Prefabricada</i>	A-3-2	3-5
Folleto 3-2 <i>9 Problemas que mas Afectan a los Consumidores de Casas Prefabricadas</i>	A-3-3	3-6
Forma de Evaluación	Manual del Coordinador	3-11

Actividad	Pg	Tiempo	Materiales
<b>Introducción</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Presentación del coordinador, los participantes y rompe-hielo.</li> <li>Objetivos del taller</li> </ul>	3-2	15 min 5 min <b>20 min</b>	<input type="checkbox"/> Rotafolio/ Marcadores  <input type="checkbox"/> Rotafolio 3-1 Objetivos del taller
<b>Actividad de aprendizaje 1: Problemas con las Casas Prefabricadas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sketch</li> <li>Discusión en Grupo</li> </ul>	3-3 3-4	20 min 15 min <b>35 min</b>	<input type="checkbox"/> Rotafolio/ Marcadores  <input type="checkbox"/> Rotafolio 3-2 Sketch puntos Claves
<b>Descanso</b>	3-4	<b>15 min</b>	
<b>Actividad de Aprendizaje 2: 9 Problemas que Afectan a los Consumidores de Casas Prefabricadas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Discusión en Grupo</li> </ul>	3-5	35 min <b>35 min</b>	<input type="checkbox"/> Rotafolio/ Marcadores <input type="checkbox"/> Folleto 3-1 Consejos par Comprar una Casa Prefabricada <input type="checkbox"/> Folleto 3-2 9 Problemas que mas Afectan a los Consumidores de Casas Prefabricadas <input type="checkbox"/> Rotafolio 3-3 Publicidad falsa
<b>Conclusión</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluación del Taller</li> </ul>	3-11	<b>10 min</b>	<input type="checkbox"/> Forma de Evaluación

# Introducción

Tiempo: 20 min  
Material: Rotafolio 3-1.

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

- **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 les darán consejos los Dueños de Casas Prefabricadas y a los posibles compradores.

- **Objetivos del Taller**

- Regrese al Rotafolio 3.1 Objetivos y repáselo con los participantes.
- Cuelgue el rotafolio para que sea visible al grupo entero.

# Actividad de Aprendizaje 1: Consejos para los que Rentan en un Lote

Tiempo: 35 min

Materiales: Rotafolio 3-2, Rotafolio en blanco, Marcadores

Esta actividad necesitara de 2 coordinadores

## Sketch:

- ❑ Va a leer un sketch señalando conceptos importantes para los inquilinos de espacios de lotes de renta. Un coordinador hará el papel de Jaime y el otro coordinador el de Gregorio.

**Jaime:** Desearía nunca haber comprado esta casa. Creímos que era genial cuando nos aprobaron para el préstamo y los extras que el vendedor nos mostró. Pero ahora están despidiendo a gente, y hay muy poco trabajo y hay rumores que la compañía a lo mejor cierra, el préstamo de la casa mas aparte el del lote es mucho.

**Gregorio:** ¿Porque no nada mas la vendes, amigo?

**Jaime:** ¿Estas bromeando? ¿Quien la va a comprar? Aparte yo quiero quedarme con mi propiedad.

**Gregorio:** ¿Porque crees que es tan dificil venderla? Yo pienso que a muchas familias les gustaría tener una casa agradable como la de ustedes.

**Jaime:** OK es agradable, pero tiene una mensualidad muy “agradable”. El pago de la casa es de casi \$500 al mes. Y si alguien la compra tendrá que moverla y si no son dueños de su propio lote va a ser exactamente el mismo problema en el que estoy yo.

**Gregorio:** Quieres decir que pagas \$500 por la casa y otros \$200 por el lote, ¿\$700 al mes?

**Jaime:** Exactamente. ¿Que era lo que estábamos pensando? Como te dije, el vendedor nos hizo sentir tan bien cuando supimos que nos podían aprobar. Angie y yo nunca habíamos tenido algo tan bonito antes. Primero el vendedor nos mostró algunos modelos más económicos, pero cuando nos mostró este y dijo que podían aprobarnos el préstamo, nos decidimos por ese.

**Gregorio:** OK, has hablado con ellos. Solo diles que ya no lo quieres, que fue un error.

**Jaime:** Se escucha muy fácil pero no lo es. En este estado, pueden quitarte parte de tu pago semanal para repago de deudas. ¿Después como mantendré a mi familia?

**Gregorio:** ¿Cómo que te los quitan?

**Jaime:** Eso significa que cada vez que obtenga mi pago, me quitaran dinero de mi cheque para pagar la deuda. Y si les regresas la casa, lo consideraran como una reposición voluntaria, y agregarán mas cargos a lo que ya debo, como tarifas de reposición, abogados y quien sabe que mas.

**Gregorio:** ¿Entonces que harás?

**Jaime:** Bueno, Angie hizo una cita para ir a una agencia de consejeros de vivienda que esta aprobada por el departamento de Viviendas de los Estados Unidos. Tienen consejeros que me pueden ayudar a ver que otras alternativas tengo. También, Angie esta buscando trabajo. Y muy pronto recibiremos nuestro reembolso de los impuestos. Y en vez de gastarlo, lo podemos poner en la cuenta de el banco en caso de que me desempleen y necesitemos el dinero para pagar la casa.

**Gregorio:** Se me hace que tenias que haber ido con el consejero antes de haber comprado la casa.

**Jaime:** Tienes razón. Es bueno saber de las tarifas de intereses, tácticas de venta, la calidad de construcción y muchas otras cosas antes de comprar, es mas, antes de empezar a buscar.

## • **Discusión de Grupo**

- ❑ Prepare el rotafolio3-2 Puntos clave del Sketch
  - ❑ Esta actividad consiste en compartir experiencias con el grupo. Pregunte si alguien sabe o ha estado en una situación similar.
  - ❑ Busque el numero de el HUD-agencia de consejeros de vivienda aprobada en el área donde vive. Escríbalo en el rotafolio.

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

# Actividad de Aprendizaje 2: Nueve Problemas que afectan a Compradores y Dueños de Casas Prefabricadas

Tiempo: 35 min

Materiales: Folleto 3-1, Folleto 3-2, Rotafolio, Marcadores.

## • Discusión en Grupo

- ❑ Algunos de ustedes pueden que ya sean dueños de una casa prefabricada (o casa móvil). Otros a lo mejor lo están considerando. Este taller les dará información importante acerca de los problemas que afectan a compradores y dueños de casas prefabricadas.
- ❑ Abra una hoja de rotafolio en blanco. Haga que el grupo compartan lo que piensan acerca de los problemas asociados con las casas prefabricadas. Escríbalos en el rotafolio.
- ❑ La Unión de Consumidores, es una organización independiente de prueba sin fines de lucro que sirve solo a los consumidores, y esta organización ha publicado varios reportes para ayudar a las personas comunes y corrientes aprender acerca de las cosas que compran o planean comprar. Uno de sus reportes es “*Raising the Floor, Raising the Roof, Raising Our Expectations for Manufactured Housing*”. En el se discuten los nueve grandes problemas que afectan a los consumidores de casas prefabricadas.
- ❑ Distribuya el Folleto 3-1 Los Nueve problemas que Afectan a los Consumidores de Casa Prefabricadas
  - Repase las definiciones que vienen en el folleto y mencione la información adicional y más ejemplos de cada uno. Use un rotafolio para anotar los ejemplos. Los temas principales e información adicional es la siguiente::

### **1. Ventas Bajo Presión- se manejan por comisiones con técnicas de ventas que llevan a problemas similares a aquellos que podemos encontrar en ventas de autos.**

- ❑ Requieren depósitos y un límite de crédito que demuestre la solvencia de comprar y comparar las mejores opciones.
- ❑ Condiciones de venta. Que empeoran al cierre incluyendo un precio base mas alto, costos adicionales por conceptos que el consumidor pensaba ya estaban incluidos, entre otras cosas la aseguranza.
- ❑ Vendedores negándose a dar copias de contratos incluyendo contratos de préstamos a los clientes.
- ❑ Entrega de productos algunas veces de diferente marca, modelo, año o tamaño o una casa completamente diferente a lo ordenado o esperado.
- ❑ Vendido con la promesa de bajos pagos mensuales, un cierre inmediato, y aprobación rápida, las casas prefabricadas son distribuidas a través de una cadena de vendedores. Los precios de compra de estas casas son regularmente del 18% al 26% arriba del precio normal no incluyendo el costo de instalación. Muchos estados permiten que no

se publique el precio base, así es muy poco lo que se les limita para marcarlas. La oportunidad de fraude y pérdida económica a través de malas prácticas de ventas se pone peor con la falta de control en el financiamiento de casas prefabricadas usadas.

**Lo que puede hacer para protegerse:**

- ❑ La Asociación Nacional de Vendedores de Automóviles (NASA) publica una guía de evaluación que les da información de precios de venta.
- ❑ Evitar hacer compras de extras innecesarias.
- ❑ Manténgase alerta de contratos que sean “muy buenos para ser verdad.”

Buscar información en HUD-organización aprobada de conserjería sobre vivienda (llame al 1-800-569-4287) para una oficina en su área.

**2. Financiamiento-los agentes de ventas presionan a los consumidores para financiar por medio de las compañías de venta.**

- ❑ Las casas prefabricadas son clasificadas legalmente como propiedad personal no como bienes raíces.
- ❑ En caso del incumplimiento de pago, las casas pueden ser causa de reposición inmediata en lugar de hipotecarla.
- ❑ Muchos fabricantes de casas venden bajo contratos de pagos a plazos, el mismo tipo de contratos que se usan para carros y muebles.
- ❑ La mayoría de los clientes piden prestado a prestamistas que se especializan en el mercado de financiar casas prefabricadas.
- ❑ Malas practicas de venta usadas por vendedores son:
  - Los vendedores falsifican la información en la aplicación para el préstamo
  - Los vendedores les piden a los clientes que verifiquen por teléfono la dirección del lugar a pesar de que la casa necesite trabajos de instalación.
  - Tasas de interés altas, las promesas del vendedor tales como el regreso de dinero en efectivo, vacaciones gratis, o aseguranzas y cuotas de venta si son financiadas con todo el préstamo.

Las reposiciones dejan casas abandonadas y comunidades con lotes con basura por todo el país. Estos intentos fallidos en ser dueños de casa baja el valor de las propiedades para los vecinos, dejan impuestos sin pagar y afecta a las familias que pierden su hogar.

**Lo que puede hacer para protegerse:**

- ❑ Busque ayuda de un consejero aprobado por HUD antes de hacer su compra.
- ❑ Tenga cuidado de “paquetes completos” que incluyen sistemas de sonido y/o muebles.
- ❑ Este atento de pólizas de seguro que cubre el saldo del préstamo que exige pagar al momento del cierre (*single-premium credit policies*). Todo esto agregará costo al monto de su préstamo. Como los intereses generalmente son más altos en los préstamos de casas prefabricadas, estos artículos le costaran más a la larga y le quitará valor a su casa.
- ❑ Busque opciones de financiamiento mas bajos, los cuales no son los recomendados por el vendedor.
- ❑ No solamente se base en los pagos mensuales ofrecidos por el vendedor.

- ❑ No deje que el vendedor lo engatuse al pedirle que usted diga el precio de su mensualidad.
- ❑ Pida que le de el precio al contado, y negocie a partir de ahí.
- ❑ Pida al vendedor que le enseñe la orden de compra de la casa que usted desea.
- ❑ Tenga cuidado de este tipo de propagandas: enseñe el rotafolio 3-3 Anuncios Falsos.

**3. Calidad, Durabilidad, y Adaptación – hay un rango de variación muy grande con respecto a la calidad de casas producidas bajo el código federal que aplica a la construcción de casas prefabricadas.**

- ❑ Mientras muchas casas vienen con construcciones aparatosas como lo son tinas de baño agrandadas, cocinas integrales y sistemas de sonido ya instalados, la verdadera diferencia esta detrás de las paredes.
- ❑ Entre muchas cosas, la durabilidad a largo plazo depende de la calidad de construcción, materiales de piso y el diseño del techo.
- ❑ Los compradores no deben contar con la calidad en la construcción.
- ❑ Las reparaciones mayores y la remodelación probablemente cuestan más de lo que costaría en una casa regular.
- ❑ Las reparaciones menores también pueden costar mas porque algunos materiales de la casa deben ser comprados en tiendas especiales, por ejemplo -- las puertas exteriores son mas pequeñas que las puertas estándar vendidas en las tiendas

La baja calidad de las casas prefabricadas crea serios problemas para los ocupantes. Las muertes asociadas con las casas prefabricadas a causa de tornados ocurren a un índice más alto que una casa regular. Las casas viejas especialmente las que fueron construidas antes de 1976, tienden a tener mayor índice de consumo de energía y presentan un alto índice de riesgo de incendio para los residentes.

**Lo que puede hacer para protegerse:**

- ❑ Aprenda tanto como pueda de todas las opciones de construcción de las casas prefabricadas.
- ❑ Haga que un inspector que se especialice en casas móviles inspeccione una casa usada antes de comprarla. (Encuentre su propio inspector. No contrate el que el vendedor le recomienda).

**4. Preparación del lugar e Instalación- La instalación siempre ha sido vista como el punto débil en el proceso de producción de las casas prefabricadas, y muchos de los problemas que los consumidores reportan acerca de sus casas son causados por una instalación inapropiada o una mala preparación del lugar.**

- ❑ La preparación del lugar es cuando se despeja, se nivela y se instala los servicios básicos como agua y drenaje antes de que la casa es traída al lugar.
- ❑ Una preparación inapropiada puede llevar a que se desnivelen los cimientos y se acumule humedad en la casa, que pueden destruir la integridad estructural.
- ❑ El contratista (y a veces hasta el consumidor) pueden terminar siendo los culpables y quienes los vendedores culpan de los problemas para evitar pagar la garantía de la casa.

- ❑ Es importante que el cliente entienda los requisitos de la preparación del lugar.
- ❑ La instalación es la acción de situar la casa en sus cimientos.
- ❑ Una casa prefabricada es tan sólida como sus cimientos- una instalación inapropiada puede acarrear problemas continuos

**Lo que puede hacer para protegerse:**

- ❑ Tómese tiempo para investigar la importancia que tiene la preparación del lugar y los procesos de instalación que llevan a una casa durable.
- ❑ Escoja un lugar y un contratista que lo prepare, así como un tipo de cimiento- como primer paso en el proceso.

**5. Servicio de garantía- Muy seguido se le paga a los vendedores antes de que el vendedor haya completado un trabajo de garantía dándole muy poco incentivo para terminar el trabajo en el tiempo acordado.**

- ❑ Inclusive después de la instalación algunas casas prefabricadas se les necesitan reparar debido a danos causados en la transportación o por errores en la construcción.
- ❑ Las casas usadas son generalmente vendidas con nada o muy poca garantía, dejando que el consumidor resuelva los problemas que surgen durante la instalación.
- ❑ Reparaciones cosméticas tales como cuarteaduras en las paredes, trabajo mal hecho, y daños en pisos, puertas y ventanas. Afectan el valor de la casa; pero no son cubiertas por los códigos federales de construcción y las garantías establecidas por el estado.
- ❑ El uso excesivo de acuerdos de arbitraje (acuerdo final, sin juicio) limita las opciones del consumidor de reclamar si el vendedor o el constructor no cumple con sus obligaciones de garantía.
- ❑ Agencias federales y estatales tienen la autoridad para cumplir los servicios de garantía pero generalmente no tienen el deseo o los recursos para hacer el trabajo adecuadamente.

**Lo que puede hacer para protegerse:**

- ❑ Comparar las garantías de diferentes constructoras y entienda sus derechos bajo esas garantías
- ❑ Lleve un registro del mantenimiento dado a su casa así como los problemas que tenga. Esto aumentará la posibilidad de hacer reclamos de garantía.
- ❑ Presupueste para reparaciones de su casa que no están cubiertas bajo la garantía.

**6. Tenencia – Las casas prefabricadas en realidad ya no son móviles. Los dueños de las casas que rentan un terreno o un lote tienen muy limitados sus derechos legales y enfrentan costos muy altos si tienen que abandonar el lote.**

- ❑ Muy pocas casas son movidas de su lugar original, pero si son movidas, los costos pueden ascender a miles de dólares.
- ❑ Los costos de mudanza, además de la dificultad de encontrar un lugar nuevo, pone a los inquilinos en desventaja cuando negocian con terratenientes.
- ❑ El valor de la casa puede bajar fácilmente si la gerencia aumenta la renta del espacio.
- ❑ Instalar una casa en un fraccionamiento de renta reduce el valor a largo plazo.

### **Lo que puede hacer para protegerse:**

- ❑ Familiarícese con los problemas que puedan surgir si usted pone su casa en el terreno de alguien más

### **7. Cumplimiento – Cuando los dueños de casas prefabricadas tienen problemas con el vendedor, constructor, contratista o terrateniente, tienen muy pocos lugares a donde acudir por ayuda.**

- ❑ Muchos de los dueños de casas prefabricadas no pueden pagar a un abogado y en consecuencia no tienen acceso al sistema legal.
- ❑ Muchos de los abogados no tienen experiencia con las leyes referentes a casas prefabricadas.
- ❑ El uso excesivo de arbitraje es una barrera adicional al sistema judicial, inclusive cuando el consumidor encuentra un abogado.
- ❑ Las agencias estatales pueden convertirse en barreras para ellas mismas cuando tratan de regular a la industria que pertenecen.
- ❑ El gobierno federal no tiene el personal adecuado o los recursos necesarios para ayudar a los consumidores.

### **Lo que puede hacer para protegerse:**

- ❑ Desafortunadamente es muy poco lo que puede hacer el consumidor para conseguir ayuda cuando surgen problemas.

### **8. Zonas – en 1976, la industria de las casas prefabricadas tuvo éxito en conseguir que el gobierno federal exentará estas casas de los códigos locales de construcción. El control local sobre las zonas es permitido.**

- ❑ La industria intenta constantemente que se remuevan restricciones de zonas para instalar este tipo de casas.

### **Lo que puede hacer para protegerse:**

- ❑ Entienda que existen ciertas restricciones para donde instalar casas de este tipo.

### **9. Valor y Liquidez- Las casas prefabricadas situadas en terrenos rentados son viables a perder su valor con el tiempo en comparación a las casas regulares. Las casas que se venden junto con el terreno son más seguros que adquieran valor a un ritmo comparable al de las casas regulares.**

- ❑ El pago de la inversión a los dueños de casas prefabricadas es variado y es menos predecible que los ritmos de liquidez de las casas convencionales- Haciendo que este tipo de compra tenga más riesgos para los compradores
- ❑ El vecindario y el mercado de casas en la región tiene una gran influencia en el valor de la casa prefabricada.
- ❑ Los consumidores que consiguen una buena oferta al momento de la compra aumentan sus posibilidades de revenderla por más.
- ❑ Un número grande de habitantes incrementan el desgaste y reduce el valor de la casa.
- ❑ Las casas nuevas tienden a adquirir más valor pero el efecto cae años después.

- ❑ La condición es el mejor indicador de que adquiera mayor valor que la edad.
- ❑ El dinero invertido en reparaciones y mantenimiento puede traducirse en un valor de reventa mayor.
- ❑ Las casas prefabricadas pueden perder valor cuando son “descubiertas”, debido a la poca demanda (y financiamiento) para casas usadas

Para la mayoría de la gente, la compra de su casa es mayor compra que pudieran hacer. Los dueños de casas esperan que el valor de la propiedad incremente y así les ayude a crear riqueza. La liquidez puede perderse debido a los altos costos de venta, también los costos y el financiamiento se ven afectados por la lista mencionada. Los problemas que resulten por la baja calidad de los materiales o una instalación inapropiada que no sean reparados bajo garantía dañan el valor de reventa de la casa. Las zonas pueden restringir a los dueños de instalar su casa en vecindarios donde es más probable que se aumente el valor.

**Lo que puede hacer para protegerse:**

- ❑ Entienda el proceso de compra y sea conocedor de como seleccionar una casa de calidad para así conseguir el mejor trato.
- ❑ No financie los extras.
- ❑ Déle mantenimiento y haga reparaciones en la casa ya que su condición afecta el valor
- ❑ Considere comprar una casa usada que este inspeccionada y evaluada en lugar de una nueva, ya que las casas nuevas tienden a sufrir devaluó inmediato una vez que son instaladas en un lote y el devaluó tiende a nivelarse después de varios años.
  
- ❑ Lea: En conclusión, que en el mejor de los casos, una casa prefabricada puede ser una alternativa de vivienda para familias. Y en el peor de los casos pueden ser trampas para adquirir grandes deudas, y la casa puede caerse antes de que el préstamo este pagado dejando a las familias en peores condiciones que antes. La diferencia esta en los detalles del trato y conocer que buscar y como obtener la mejor casa para usted y su familia.

Después distribuya el Folleto 3-2 – Consejos para Comprar y Ser Dueño de una Casa Prefabricada. Distribuya este folleto antes de terminar el taller.

# RESUMEN

Tiempo: 10 min

Material: Forma de Evaluación

- **Evaluación del Taller**

- Distribuya la Forma 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.

### **ROTAFOILIO 3-1 Objetivos**

**Aprender acerca de los Problemas que Afectan a los Dueños y Compradores de Casas Prefabricadas**

### **ROTAFOILIO 3-2 Puntos Claves del Sketch**

- Busque un consejero antes de buscar una casa prefabricada
- Los vendedores toman ventajas
- Donde acudir si se tienen problemas para hacer los pagos

### **ROTAFOILIO 3-3 Anuncios Falsos**

**CASAS NUEVAS Y USADAS**

**¡YA LISTAS PARA QUE USTED SE CAMBIE!**

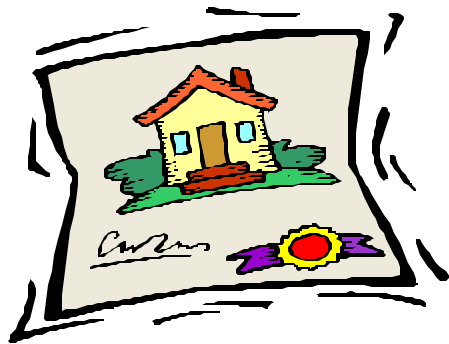
¡Usted controla sus PAGOS!

¡Use su reembolso como ENGANCHE!

¡Financiamiento Rápido! ¡Somos dueños del banco!

**¡Llame ahora para mas detalles!**

- En climas templados del sur-oeste, escoja casas con salidas en el techo para abanicos.
- En lugares mas calurosos, escoja mejor que aíslen su casa en lugar de comprar un aparato de aire mas grande
- Asegúrese que todos los toma-corrientes de afuera así como los que están cerca del agua, lavabos, fregaderos, tienen el interruptor de seguridad. (Puede reconocerlos por un botón que dice “test” y “reset”.
- Mientras mas toma corrientes tenga en su casa menor va a ser la probabilidad de sobrecargar los circuitos y el arbotante.



- Ponga respiradores al rededor de su casa para que permanezca bien ventilada.
- La protección de plástico que rodea su casa esta diseñada para mantener en su lugar el aislante y no permitir la entrada de la humedad. Si este plástico esta rasgado o roto esto permite que entre la humedad, los insectos, roedores, u otras plagas.
- Después de cada 4 meses, y después de clima muy severo inspeccione esta protección de plástico y busque daños o maltratos. La mayoría de los problemas pueden ser solucionados por usted mismo.



## Sugerencias para Compradores o dueños de Casas Prefabricadas



Folleto 3-1  
A-3-2

Este folleto fue producido con  
información de Unión de  
Consumidores

[www.consumerunion.org/mh](http://www.consumerunion.org/mh)

# Sugerencias

Estas sugerencias pueden prevenir y/o solucionar los problemas más comunes que los propietarios de casas prefabricadas enfrentan.

- escoja la opción de techo de teja en lugar de uno de metal.
- asegúrese que el techo sobrepase el límite de las paredes y que este ventilado.
- asegúrese que el ático tenga buena ventilación. Generalmente el ático en las casas con techo de metal está sellado y sin ventilación. Esto puede causar que la humedad se junte en invierno y haga que la casa se ponga más caliente en verano.
- Los techos de teja que no tienen ventilación o no están ventilados adecuadamente acorta la vida de las tejas y se pierde la garantía de estas.
- Busque que los soportes de las paredes exteriores estén 16 pulgadas de retirados.
- escoja las cubiertas laterales de vinilo en lugar de las de metal o las de tabla

roca, ya que con estas es más probable que tengan problemas con el agua.

- Busque casas con las paredes de al menos 7 ½ pies de alto.
- Es mejor comprar casas con soportes de 2x6-pulgadas que las que son construidas las de 2x4-pulgadas. Entre más ancho está mejor aislado en las paredes.
- Las casas con forro presentan mejor diseño y soporte estructural. Lo más común es que tengan una tapa de conglomerado o triplay entre los barrotes y los soportes. Las casas con cubiertas laterales de metal no cuentan con forro exterior.
- La tubería de calidad tal vez requiera una inversión adicional, sin embargo es más durable y más económica a largo plazo.
- Solicite una válvula de cierre en cada salida de agua, incluyendo en las tazas de baño.



- Las casas con lavabos, regaderas, fregaderos, tinas, etc. que son de baja calidad (moldeados en plástico muy delgado) son los causantes de fugas y roturas en las tuberías. Es mejor si compra productos de plástico reforzado o de porcelana con recubrimientos de acero.
- escoja ventanas aisladoras — doble panel con esmalte y con marcos de vinilo soldado.
- Evite a toda costa que el subsuelo sea de un material como la tabla-



roca o madera, porque estos materiales se hinchan, remojan y pierden fuerza y no soportan el peso del piso.

**NOTA: El seguir todos estos sugerencias no significa que su casa este libre de problemas.**

## **6. Tenencia**

Las casas prefabricadas en realidad ya no son móviles. Los propietarios que rentan espacios en comunidades dedicadas a este tipo de casas tienen los derechos limitados y enfrentarían costos muy altos si se tendrían que mudarse.

- Muy pocas casas son removidas de su lugar original de instalación, pero si se tiene que cambiar, los costos pueden ser de miles de dólares.
- Situar su casa en un lote de rentas va a reducir su valor a largo plazo.

### **Como protegerse:**

- Entienda los problemas que pueden surgir si instala su casa en un terreno que no es de usted.

## **7. Problemas Legales**

Cuando el residente de una casa prefabricada tienen problemas con vendedores, contratistas, constructores o instaladores, tienen pocas opciones para acudir por ayuda.

- La mayoría de los dueños de estas casas no pueden pagar a un abogado. Debido a esto no tienen acceso al sistema legal.
- El sistema federal no tiene los recursos necesarios adecuado para atender a los consumidores.

### **Como protegerse:**

- Desafortunadamente, es poco lo que el consumidor puede hacer cuando se encuentra con problemas como estos y no hay donde buscar ayuda.

## **8. Zonas**

En 1976, la industria de las casas prefabricadas tuvo éxito en lograr del gobierno federal que estas propiedades fueran exentas del código local de construcción. El zoneo puede ser controlado localmente.

La industria constantemente intenta reducir las restricciones sobre casas prefabricadas

### **Como protegerse:**

- Entienda que los propietarios son restringidos en lo que se refiere en la ubicación.

## **9. Devaluó y Valor de la Propiedad**

Las casas prefabricadas que son instaladas en terrenos o espacios rentados son más propensas en perder valor en comparación a las casas construcción de sitio. Los paquetes donde se vende la propiedad junto al terreno se devalúan u obtienen valor muy similar al los de las casas construidas en sitio.

- El vecindario y mercado de la región tienen una gran influencia en el valor de la casa prefabricada.
- En casas donde viven demasiadas personas el desgaste es mucho mayor y se reduce el valor de la casa.
- La condición es el mejor indicador para predecir la edad de la construcción.

### **Como protegerse:**

- Entienda el proceso de compra y conozca como elegir una propiedad que no se devalúe para ahí hacer la mayor compra.
- Aléjese de los financiamiento donde se agregan cláusulas que no son favorables.
- Repare y mantenga su casa en buen estado, ya que esto afecta su valor.



# *Los 9 Problemas mas Grandes de las Casas Pre- fabricadas*

Folleto 3-2

A-3-3

## **1. Ventas de Alta Presión**

- Piden depósitos, esto limita al comprador a buscar mas y mejores precios.
- Los términos y condiciones se ponen peor al tiempo de cerrar el trato.
- Los vendedores se niegan a dar copias del contrato y del préstamo.
- El producto entregado difiere al establecido en marca, modelo, año, o tamaño, a veces hasta una casa completamente diferente a la ordenada.

### **Como protegerse:**

- Busque el valor real de la propiedad.
- Evite comprar cosas que no necesite.
- Este atento de ofertas “que son muy Buenos para ser verdad”.

## **2. Financiamiento – Los vendedores generalmente presionan a los clientes para que financien con los constructores.**

- Casas prefabricadas están clasificadas como propiedad personal.
- La mayoría de las casas son vendidas bajo contratos donde la constructora es la financiera.
- La mayoría de los clientes solo buscan prestamos de personas que prestan únicamente para comprar casas prefabricadas .
- Las prácticas de ventas usadas por malos vendedores son:
  - Los vendedores falsifican los documentos del préstamo
  - Las agencias piden que verifiquen por teléfono la ubicación de donde poner la casa sin preguntar si se necesitan instalaciones adicionales
  - Tasas de intereses muy alta

### **Como protegerse:**

- Busque ayuda de una agencia aprobada por HUD antes de comprar.
- No compre “combos”— casa mas muebles , etc.
- Busque opciones de financiamiento con intereses mas bajos.
- No base su compra en los pagos mensuales ofrecidos por el vendedor.
- Haga que el vendedor le de el precio de contado y negocie partiendo de ese precio.
- Pida ver la orden de compra de vendedor para ver que coincida con el modelo que usted escogió.

## **3. Calidad, Durabilidad, Renovación**

- Mientras muchas de las casas son construidas con artículos aparatosos como estereos, cocinas mas grandes, etc. La verdadera distinción esta detrás de las paredes.
- Entre otras cosas, la durabilidad a largo plazo depende de la calidad de materiales, la calidad de construcción, calidad de subsuelo y diseño del techo
- Los compradores no pueden contar con la calidad de construcción.
- Las mejoras o las remodelaciones suelen ser mas costosas que si fueran construidas en sitio.
- Las reparaciones menores pueden costar mas, porque los materiales o componentes tienen que ser comprados en tiendas especiales.

### **Como protegerse:**

- Aprenda tanto como pueda acerca de las opciones de construcción de las casas prefabricadas
- Busque a un inspector con experiencia en casas prefabricadas usadas para que inspeccione su posible compra.

## **4. Preparación del Terreno e instalación:**

La instalación es vista como el punto débil en el proceso de producción de las casas prefabricadas, y la mayoría de los problemas que se reportan son los causados por una mala instalación o mala preparación en el terreno.

- Las casas prefabricadas son tan sólidas como los son sus cimientos — una instalación defectuosa es el inicio de una serie de problemas.

### **Como protegerse:**

- Tómese el tiempo para investigar los pasos para una instalación y cimentación sólida que a la vez llevan a una casa durable.
- Escoja un lugar y después un contratista para preparar el terreno y hacer los cimientos, haga estos muy tempranos en el proceso.

## **5. Garantías:**

Los prestamistas generalmente le pagan a la agencia antes de que la agencia terminen la construcción, dejando sin incentivos para terminar la instalación correctamente.

- Inclusive después de la instalación, la mayoría de las casas requieren mas reparaciones debido a daños sufridos en el transado de la propiedad o errores de construcción.

### **Como protegerse:**

- Compare las garantías de diferentes constructoras y pregunte cuales son sus derechos con esas garantías.
- Haga un presupuesto para las reparaciones que no cubre la garantía.