

TALLER #1 VIVIENDA

Compra de Terrenos y Propiedades

3 Coordinadores

Tiempo estimado: 1 hr 50 min

Cosas para preparar ANTES DEL TALLER

ARTICULO	APENDICE #	PAGINA DONDE SE USA
Rotafolio 1-1	A-1-1	1-2
Rotafolio 1-2	A-1-1	1-3
Folleto 1-1 <i>Compra y Propiedad de Terrenos</i>	A-1-3	1-6
Forma de Evaluación	Manual del Coordinador	1-9

Actividad	Pg	Tiempo	Materiales
Introducción <ul style="list-style-type: none"> Presentación del coordinador, los participantes y rompe-hielos Objetivos del taller 	1-2	15 min 5 min 20 min	<input type="checkbox"/> Rotafolio en blanco/Marcadores <input type="checkbox"/> Rotafolio 1-1 Objetivos del Taller
Actividad de Aprendizaje 1: Problemas con Contratos <ul style="list-style-type: none"> Sketch Discusión en grupo 	1-3	20 min 15 min 35 min	<input type="checkbox"/> Rotafolio en blanco /Marcadores <input type="checkbox"/> Rotafolio 1-2 Ideas Principales del Sketch
Descanso	1-5	15 min	
Actividad de Aprendizaje 2: Problemas de Propiedad <ul style="list-style-type: none"> Problemas de Propiedad 	1-6	30 min 30 min	<input type="checkbox"/> Rotafolio en blanco/ Marcadores <input type="checkbox"/> Folleto 1-1 Compra y Propiedad de Terrenos
Resumen <ul style="list-style-type: none"> Evaluación del Taller 	1-9	10 min 10 min	<input type="checkbox"/> Forma de Evaluación

Introducción

Tiempo 20 min

Materiales: Rotafolio 1-1, Rotafolio en blanco, Marcadores

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.
- Diga al grupo que esta sesión se concentrara en dar consejos a dueños y futuros compradores de tierras.

- **Objetivos del Taller**

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

Actividad de Aprendizaje 1: Problemas con Contratos

Tiempo: 35 min.

Materiales: Rotafolio en blanco, Rotafolio 1-2, Marcadores
Esta Actividad necesita 3 coordinadores para hacer la dramatización

- **Dialogo:**

- Usted leerá un sketch haciendo énfasis en los puntos importantes acerca de los problemas de las propiedades. Uno de los coordinadores hará el papel de Arturo, otro el de Jaime y el tercero el papel de Lalo.

Arturo: Compañeros, ¿Supieron lo que le pasó a Miguel? ¡Perdió su casa, la que él construyó, porque se le pasaron dos pagos de su terreno!

Jaime: ¡Que feo! A cualquiera se le pueden pasar dos pagos en estos tiempos – con la escasez de trabajo, los desempleos, las emergencias familiares. Tú crees que le hubieran dado oportunidad de hacer cambios para pagarlo después. Su casa era muy importante para él. Estoy seguro que hubiera hecho los pagos si le hubieran dado la oportunidad.

Lalo: ¿Estas bromeando? El dueño no solo obtuvo la propiedad de vuelta, sino que ahora tiene un tanque de agua, sistema séptico, y una casa en ella. Ahora si el dueño vende el terreno obtendrá mas dinero.

Arturo: Supe que Miguel fue con un abogado, pero no le pudieron ayudar porque compró la propiedad bajo un Contrato de Arrendamiento y de hecho no se convirtió en dueño de la propiedad, aunque el pensó que si lo era. El abogado le dijo que el contrato decía que el dueño le transferirá el título de la propiedad **DESPUES** de que hubiera hecho el último pago. Por lo tanto hasta ese momento es como si estuviera rentando el terreno.

Jaime: Eso me preocupa. No estoy seguro que es lo que mi contrato dice. Voy a enseñarle a Ángel, el consejero del centro de la comunidad, mis documentos de préstamo para que me explique todo lo que tengo que saber. Mi casa casi esta terminada y no quiero terminar como Miguel, sin nada a pesar de tanto esfuerzo puesto para construir la casa.

Nota para el entrenador: Jaime y Lalo ya no estarán en el sketch a partir de aquí, así que uno de los entrenadores podrá tomar el papel de Ángel.

Lea – “MAS TARDE ESE DIA”

Jaime: Ángel gracias por atenderme pronto, pero en realidad estoy muy preocupado. Supe lo que le pasó a Miguel, perder su casa por 2 pagos que se le atrasaron, y no quiero que me pase lo mismo.

Ángel: Vamos a echarle un vistazo a tus documentos del préstamo.

Nota al Entrenador: Ángel debe aparentar que esta revisando varias hojas de papel. (los documentos del préstamo).

Ángel: OK Jaime, siento decirte que tú también tienes un Contrato de Arrendamiento. ¡Atrasarte podría ocasionarte muchos problemas! Pero no te preocupes. El centro esta manejando un programa de conversión de Contratos que a lo mejor puede ayudarte. Si te aprueban fondos del estado pagará el saldo de lo que debes y así le tendrás que pagar al estado en lugar de los fastidiosos de la compañía que vende los terrenos. Las tasas de interés son bajas y tendrás un Contrato de Compra-Venta en lugar de el del Contrato de Arrendamiento. Te daré una aplicación.

Jaime: Gracias Ángel. Te la regreso dentro de unos días. Por lo pronto, voy a guardar el dinero que aparté de mi reembolso de mis impuestos. No es mucho, pero en caso de que el trabajo sea escaso, por lo menos tendré algo para usar.

Ángel: Bien pensado Jaime. Mucha gente usa su reembolso sin guardar nada en caso de una emergencia.

Nota al coordinador: **Lea:** “Unos días después Lalo, Arturo y Jaime se reúnen otra vez.”

Jaime: Arturo, gracias por contarme lo que le pasó a Miguel. Fui al centro de la comunidad a pedir ayuda. Revisaron mi contrato y tenia el mismo problema que Miguel. Afortunadamente, están ayudando a personas en mi situación para convertir mi contrato de arrendamiento a uno de compra-venta para que así pueda ser dueño de mi propiedad. Me aprobaron para la conversión de contrato y dentro de unas semanas, tendré un Contrato de Compra-Venta en lugar de uno de Arrendamiento.

Lalo: Mas vale que vaya al centro a que revisen los papeles de mi lote.

Jaime: El consejero dijo que cualquiera que tenga Contrato de Arrendamiento siempre debe intentar tener dinero guardado en caso de una emergencia para que no se metan en problemas como Miguel. Mucha gente de nuestro vecindario trabajan donde hay trabajos temporales y cuando las cosas se complican, todos están en riesgo de perder su casa.

Arturo: Ese es un buen consejo. Todos trabajamos con tantas ganas para progresar. Es importante saber estas cosas para no perder todo lo que tenemos.

• **Discusión en Grupo:**

❑ Pregunte al grupo: ¿Cuáles son las ideas principales del diálogo?

- Escriba sus respuestas en un rotafolio.
- Compare sus respuestas con el Rotafolio 1-2 Ideas Principales Sketch.
- Ahora siga la estructura de la figura 1-1 para identificar las características principales de los dos tipos de contratos.

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

Actividad de Aprendizaje 2: Problemas de Propiedad.

Tiempo: 30 min.

Materiales: Folleto 1-1, Rotafolio en blanco, Marcadores.

• Problemas de Propiedad

□ Distribuya el Folleto 1-1 Compra y Propiedad de Terrenos.

- El objetivo de esta actividad es que entiendan y aprendan los principales problemas relacionados con comprar o ser dueño de propiedades.
- Comente al grupo que hay algunas reglas que deberían de tomar en cuenta antes de que estén considerando comprar alguna propiedad. Estos pueden convertirse en serios problemas si no se consideran antes de tomar una decisión.
- Problemas de Propiedad: Información que se relacione a la propiedad en si.
- Problemas del Contrato: Reglas y condiciones del contrato.
- Problemas de Financiamiento: Todos los problemas relacionados con el proceso de para financiar el lote.
- La falta de accesibilidad para vivienda y el acceso a financiamiento a creado muchos problemas en los condados del Suroeste. Dada tal circunstancia la gente se ve en la necesidad de buscar y comprar terrenos fuera de los limites de la ciudad mayormente en los lugares rurales donde compran el terreno y construyen sus casas.
- Repase las definiciones del folleto con la información adicional y ejemplos de cada uno de ellos. Utilice un rotafolio y escriba los ejemplos. Refiérase a la figura 8-2 para ejemplos. Los temas principales e información adicional son los siguientes:
 - **Subdivisiones:** Las subdivisiones muestran los diseños arquitectónicos, el cual será ocupado por ellos y el uso que se le puede dar a la propiedad. Cada año los condados procesan peticiones para más subdivisiones. Toda esta información es registrada en los libros de registro la cual se encuentra disponible para el público en general en las oficinas de Planeación. Las subdivisiones no muestran necesariamente el crecimiento actual pero si indican un crecimiento potencial puesto que los lotes subdivididos se encuentran disponibles para desarrollo.

- **Contrato de Arrendamiento:** Muchos de los residentes de las colonias compran su terreno en Contrato de Arrendamiento porque no tiene el suficiente historial de crédito o porque no tienen los recursos necesarios para calificar con el financiamiento tradicional. Es muy importante tener conocimiento bajo que tipo de contrato se compra el terreno y cual es la diferencia entre los tipos de contratos. Como se mencionó anteriormente el Contrato de Arrendamiento es el contrato en el cual le permite “posesión” completa al comprador de la propiedad hasta que el contrato se pague totalmente. Cuando se paga totalmente el vendedor transfiere las escrituras a nombre del comprador. **Legalmente el comprador no es dueño de la propiedad hasta que el Vendedor transfiere las escrituras.** Posesión y ser propietario no es lo mismo. La gente que compra una propiedad con un Contrato de Compra-Venta es propietario legal a pesar de que se debe dinero al vendedor. Y las personas que compran una propiedad con un Contrato de Arrendamiento tiene muchos menos derechos que los que tienen el otro tipo de contrato. Sus derechos son similares como si estuvieran rentando.

- **Registro:** El registro esta controlado por estatutos (leyes) y generalmente se requieren testigos y que notarize los documentos que se deben registrar. Los Contratos de Arrendamiento generalmente no son registrados.

- **Infraestructura:** Durante los últimos 10 años, se han dados pasos para mejorar las condiciones de vida de las *colonias* por medios legales y detenerlas para que no se sigan extendiendo las colonias con nada o poca infraestructura. En 1995, se aprobó en Texas una ley que prohíbe vender terrenos en estas áreas si no cuentan con los servicios de agua y drenaje. Desafortunadamente, aunque las leyes existen, los condados no tienen el suficiente personal para hacer cumplir las leyes. Si no hay personas que hagan cumplir las leyes, los problemas no se van a detener y van a crecer.

- **Problemas Ambientales:** En áreas donde los niveles de agua son muy profundos, el suelo suele ser arenoso y las casas están esparcidas, los sistemas sépticos han funcionado satisfactoriamente. Una encuesta realizada por el Departamento de Servicios Humanos, mas de dos terceras partes (66%) de los residentes *colonias* del condado de El Paso usan letrinas o otros sistemas para “tratar” sus desechos.

- **Otros Problemas:** La imposibilidad para obtener un titulo limpio; los compradores de propiedades que no ha sido sub-divididas legalmente, talvez van a ser incapaces de sacar las escrituras de la propiedad, a pesar de que hayan pagado todo el préstamo.

Imposibilidad de vender o traspasar la propiedad; muy similar al problema anterior, es debido a que el lote no está sub-dividido el comprador no va poder vender o traspasar la propiedad.

Valor del terreno; El precio de venta de los lotes puede ser excesivo y no puede ser el mismo que lo que pagó el comprador. El terreno se a devaluado.

Aseguranza por Inundamiento; si obtiene un préstamo para su casa, el prestamista puede requerir un seguro que cubra inundación (además al de daños) si la propiedad está localizada en zonas de inundación.

- **Cláusulas No-favorables:** Contratos por Arrendamiento pueden contener muchas cláusulas que son infavorables para el comprador. Algunas pudieran ser:
 - Derechos de agua y pago de Impuestos: Le requieren hacer el pago por derechos de agua, por impuestos, y pagos por permisos para regar. A pesar de tener conocimiento de que no hay pozos o líneas de agua y no va poder tener acceso a ellas.
 - No poder obtener colateral por la propiedad: No se podrá utilizar la propiedad como colateral para préstamos de mejoras en el hogar. Los compradores tienen que cubrir en efectivo todos los costos para las mejoras. Todas las mejoras se convertirán en parte de la propiedad, si el contrato se llega a cancelar y los intereses del comprador perdieran,. Todas las mejoras serán propiedad del vendedor.
 - Tener que entregar la propiedad inmediatamente si el contrato es cancelado: El vendedor toma posesión de la propiedad y el comprador tiene que ser desalojado después de recibir un ultimátum del Código de Propiedad del Estado.
 - El vendedor usa sus propiedades como colateral: El vendedor puso como colateral esas propiedades y los términos se pueden renovar o extender sin permiso del comprador. En la mayoría de los casos, el vendedor paga por los préstamos poco antes de transferir las escrituras al comprador.

RESUMEN

Tiempo: 10 min

Materiales: 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 1-1 Objetivos del Curso

OBJETIVOS DEL CURSO

Aprender Sobre

Contratos de arrendamiento vs. Contratos de Compra-Venta

Principios sobre Comprar Propiedades

Problemas de Propiedad

Problemas de Contrato

Problemas Financieros

ROTAFOLIO 1-2 Role Play Puntos Clave

- Tipos de Contratos
- Conociendo su Contrato
- Cambiando de un contrato de arrendamiento a uno de compra-venta
- Ahorrando para emergencias

Figura 1-1 Ejemplos de las Características de un Contrato

Características de un Contrato

Contrato por arrendamiento

El comprador tiene los mismos derechos como si estuviera rentando

Compra-Venta

Forma tradicional de ser propietario le da mejor protección al comprador

Figure 1-2 Ejemplo de problemas de propiedad

Condiciones básicas condiciones del camino, caminos, y personas responsables del mantenimiento.

Infraestructura agua, drenaje, gas natural, zona de inundación, zona de pozo de agua

Problemas ambientales cercanía a tiraderos municipales, lotes sin subdivisiones, lotes aprobados para uso de fosa séptica

Contrato de Arrendamiento

Un Contrato de Arrendamiento es un acuerdo financiero en donde el título de la propiedad permanece a nombre del vendedor hasta que el monto total de la venta esta completamente pagado.

Es muy importante saber si usted compró su propiedad bajo un Contrato de Arrendamiento o un Contrato tradicional de Compra-Venta, y saber cuales son las diferencias entre estos dos tipos de contrato.

Registro

El Registro es la acción de llenar ciertos documentos ante autoridades para que queden a disposición del registro público. Esté llenado sirve para que exista un registro para dar conocimiento de quien es dueño, para futuras ventas, o para información de quien este interesado.

Muchos de los Contactos de Arrendamientos incluyen cláusulas que prohíben que el contrato se registre.



Infraestructura

Muchas de las *colonias* de hoy en día todavía usan letrinas y/o fosas sépticas, y compran pipas de agua, tambos o usan pozos posiblemente contaminados. A pesar de que algunas colonias cuentan con servicios de drenaje y agua, no los tienen instalados porque sus casas no pasan las inspecciones para calificar para las instalaciones. Y los dueños no pueden pagar las reparaciones o las mejoras que se tienen que hacer para cumplir con los códigos.

Problemas Ambientales

Problemas ambientales y de salud pueden resultar cuando una fosa séptica no es construida y/o instalada correctamente o cuando el área no es apropiada para su uso. (Por ejemplo, agua de desecho saliendo de la tierra). Al igual en zonas de inundaciones se pueden contaminar los mantos acuíferos o la tierra.

Sugerencias para Fosas Sépticas:

- Un sistema de drenaje local no deberá ser tratado como si fuera uno de la ciudad.
- Economice el uso de agua, así previene la sobrecarga del sistema de drenaje.
- Mecanismos de llenado de los cómodos y tomas de agua, deben de estar resguardados y mantenerse en buen estado.
- Los trituradores de basura pueden acumular lodo o espuma muy rápidamente y esto requiere una limpieza mas regular, si no puede resultar en una posible falla del sistema.

COMPRAR Y SER DUEÑO DE UN TERRENO Problemas de Bienes Raíces



Folleto 1-1
A-1-3

PROBLEMAS

Problemas con el Terreno

Son problemas acerca de la propiedad.

1. Condiciones básicas- pavimentación, condiciones de los caminos y aquellos responsables de su mantenimiento.
2. Infraestructura- agua, drenaje, gas natural
3. Ubicación en zonas de inundación o área de pozos de agua
4. Problemas ambientales- como lo es la cercanía a tiraderos de desechos
5. Lotes subdivididos
6. Lote aprobado para uso de fosa séptica



Problemas de financiamiento.

Lo relacionado a la cantidad de dinero que va a pagar para financiar el lote

1. Tasa de interés
2. Intereses que van a ser pagados
3. Términos por pagos tardíos
4. Penalización por pronto pago
4. Costo de servicios

Problemas con contratos.

Lo relacionado con los términos y condiciones de un contrato.

- Derecho de propiedad (contrato de arrendamiento o compra-venta)
- Cláusulas no favorables
- Otros contratos de compra de propiedades similares
- Si esta prohibido construir una casa
- Otras restricciones de la propiedad
- Derecho a obtener el registro de subdivisión de la propiedad
- Copias de los documentos en español si la venta fue negociada en español
- Derecho de cancelación
- Explicaciones generales y que puede hacerse para ser dueño de la propiedad
- Posibilidad de usar la liquidez de la propiedad como seguro para pedir préstamos para mejorar la casa
- Recibir el título en un tiempo razonable después de hacer el pago final



Otros problemas

- Imposibilidad de obtener un título limpio
- Imposibilidad de vender o transferir la propiedad
- Valor de la propiedad
- Seguro por inundación

Zoneo y Subdivisiones

Generalmente las divisiones de un área en distritos y las leyes que regulan el crecimiento y desarrollo de cada distrito es referido como **zoneo**.

Por ejemplo, hay zonas que están restringidas solamente a uso comercial o residencial.

En áreas rurales la falta de zoneo los condados utilizan otros medios para determinar el crecimiento potencial. Las **subdivisiones** es la alternativa mas eficaz.

Un número de *colonias* en la actualidad o no están subdivididas o no están subdivididas legalmente. Esto significa que la venta de estos terrenos sea difícil y los propietario de lotes sean incapaces de obtener las escrituras o titulo de propiedad.

