

TALLER #8 VIVIENDA

Consejos para los Inquilinos

2 Coordinadores

Tiempo Estimado: 2 hr

Cosas para preparar ANTES DEL TALLER

ARTICULO	APENDICE #	PAGINA DONDE SE USA
Rotafolio 8-1	A-8-1	8-2
Rotafolio 8-2	A-8-1	8-6
Folleto 8-1 <i>Consejos para dueños de casas móviles que tengan contrato de renta o rentan espacios en Texas</i>	A-8-2	8-4
Forma de Evaluación (Copias)	Manual del Coordinador	8-8

Actividad	Pg	Tiempo	Materiales
Introducción <ul style="list-style-type: none"> • Presentación del coordinador los participantes, y rompe-hielo. • Objetivos del Taller. 	8-2 8-2	15 min 5 min 20 min	<input type="checkbox"/> Rotafolio 8-1 Objetivos del Taller.
Actividad de Aprendizaje 1: Consejos para los que rentan el espacio para las casas móviles. <ul style="list-style-type: none"> • Sketch • Discusión de Grupo 	8-3 8-4	20 min 15 min 35 min	<input type="checkbox"/> Folleto 8-1 Consejos para dueños de casas móviles que tienen contrato de renta o rentan espacios en Texas
Descanso	8-4	15 min	
Actividad de Aprendizaje 2: Consejos para los que rentan o los que planean rentar en un futuro. <ul style="list-style-type: none"> • Sketch • Discusión de Grupo 	8-5 8-7	20 min 15 min 35 min	<input type="checkbox"/> Rotafolio 8-2 Causas de Desalojamiento
Resumen <ul style="list-style-type: none"> • Evaluación de el Taller 	8-8	10 min 10 min	<input type="checkbox"/> Forma de Evaluación

Introducción

Tiempo: 20 min
Material: Rotafolio 8-1

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

- **Presentación de el Coordinador y de los participantes**
 - Dé la bienvenida a los participantes y preséntese al grupo.
 - Pida a los participantes que se presente y conduzcan un rompe-hielo seleccionado del Manual del Coordinador.
 - Diga al grupo que en esta sesión se concentrará en dar consejos a los Inquilinos.

- **Objetivos de el Taller**
 - Regrese al Folleto 8-1: Objetivos y repáselo con los participantes.
 - Cuelgue el rotafolio para que sea visible al grupo entero.

Actividad de Aprendizaje 1: A los que Rentan Lotes de Casas Móviles

Tiempo: 35 min

Materiales: Folleto 8-1, Rotafolio 8-2, Rotafolio y Marcadores

Sketch:

- ❑ Leerá un Sketch corto que hará énfasis en los conceptos importantes para los que rentan lotes para casas móviles. Un Coordinador hará el papel de Yolanda y otro el de Alicia.

Yolanda: Alicia, ¿Supiste lo que le pasó a Cessie y a su familia?

Alicia: ¿No, que pasó?

Yolanda: Se atrasaron unos cuantos meses en la renta del terreno donde tenían la casa móvil cuando desemplearon a su esposo y los desalojaron. Desde entonces no tenían dinero para cambiar la casa móvil a otra parte ni dar el abono. Así que terminaron perdiendo la casa móvil. Se tuvieron que mudar con sus papás. Ha estado tan infeliz y deprimida, pero no tenía otra alternativa que otra cosa podían hacer.

Alicia: ¡Que triste! No sabía que era tan fácil para el dueño del lote desalojarlos. Pensé que el inquilino tenía más derechos que eso.

Yolanda: Yo también pensaba eso, pero hablé con Cessie y dijo que habían hablado con un abogado de servicios de la comunidad después del desalojamiento y que el dueño tenía el derecho de desalojarlos.

Yolanda: El abogado le dijo que los que rentan los espacios de casas móviles si tienen algunos derechos pero de todas formas los pueden desalojar. El dueño tiene que dar algunos avisos de acuerdo a la ley. En Texas, el dueño primero debe de mandar un aviso de que el pago está vencido y después darle al inquilino 10 días para pagar la renta. Si el inquilino no paga durante los 10 días el dueño puede darle un aviso de que debe desalojar el espacio y después llenar una demanda de desalojo en contra del inquilino por no haber pagado la renta.

Alicia: Al menos eso da al inquilino algunos días para juntar el dinero de la renta de alguna u otra manera.

Yolanda: Es por eso que es tan importante ahorrar dinero en caso de emergencias como esta. Ahora pobre Cessie no solo perdió su casa móvil sino también su crédito. Va a ser muy difícil volver a empezar.

Alicia: Como nosotras también rentamos espacios para nuestras casas móviles, ¿Te dijo Cessie que otros derechos tenemos?

Yolanda: Si, hasta me dio un volante acerca de eso. Deja mostrártelo.

• **Discusión en Grupo:**

- Después de acabar el Sketch distribuya el Folleto 8-1: Consejos para dueños de casas móviles que tienen contrato de renta de lote. Repase el folleto con ellos y discutan la idea principal que esta en el folleto. Intente dar ejemplos para cada uno.

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

Actividad de Aprendizaje 2: Recomendaciones para los que rentan y los que quieren rentar a futuro

Tiempo: 35 min

Materiales: Rotafolio Y Marcadores, Rotafolio 8-2

- **Sketch:**

- Leerán un Sketch corto haciendo énfasis en los conceptos importantes para los que rentan lotes o espacios de casas móviles. Uno de los coordinadores hará el papel de Pedro y otro el de Juan.

Pedro: Finalmente, nos vamos a ir de la casa de mi suegra. Tenemos lo suficiente ahorrado para rentar nuestro departamento.

Juan: ¡Que bueno! Toda pareja casada necesita su propia casa. Ahora tú serás el rey de tu propio castillo.

Pedro: Si, ahora que ya estemos establecidos en nuestro apartamento, estamos planeando tener una fiesta con nuestros amigos y familiares.

Juan: Mas vale que tengas cuidado compadre – los complejos de departamento siempre tienen reglas muy estrictas acerca del ruido. Puedes terminar en casa de tu suegra otra vez.

Pedro: ¡Que chiste! Mientras yo esté pagando la renta debo de poder hacer lo que se me antoje.

Juan: Yo viví en un departamento por tres años. Tenía que levantarme muy temprano para ir a trabajar y odiaba cuando uno de los vecinos tenían visita porque hacían mucho ruido que no podía dormir. Cuando vives en un departamento tienes que tener consideración hacia tus vecinos.

Pedro: Creo que tienes razón. A lo mejor deberíamos de hacer la fiesta en tu casa ya que tú eres dueño de tu propia casa.

Juan: Acuérdate de nuestro amigo Tony que el trabajó con nosotros en la maquila. ¡El vivía en los mismos departamentos que yo, pero lo desalojaron!

Pedro: ¿Desalojaron? ¿Porque?

Juan: Bueno, su contrato de renta decía que solo el, su esposa, y sus dos hijos podían vivir ahí. Un día el tío de Tony llego a la

ciudad con su esposa y sus tres hijos. Vivieron con Tony por dos meses y de repente el dueño le mandó a Tony un aviso de que había violado su contrato de renta y que tenía que desalojar el departamento. Haber violado el contrato hizo que Tony arruinara su crédito y ahora está teniendo problemas para ser aprobado para comprar una casa.

Pedro: Otra regla que me dice que este castillo que voy a rentar no es mío. No puedo hacer ruido. No puedo tener visitas. ¿Tengo algún derecho?

Juan: Claro que tienes, pero tienes que entender las condiciones de tu contrato de renta y cumplir con ellas. Y después cuando quieras comprar una casa el dueño será una buena referencia, ya que estableces buen crédito cuando pagas tu renta a tiempo.

Pedro: ¿Que pasa si el trabajo empieza a bajar y no puedo pagar la renta?

Juan: Eso es muy serio. Los dueños regularmente no tienen mucha paciencia y pueden terminar desalojándote. Siempre es bueno tener algunos ahorros en caso de alguna emergencia. Eso es lo que hicimos cuando rentábamos. Cuando recibimos nuestro reembolso de los impuestos guardamos algo de ese dinero. Durante el invierno, cuando el trabajo bajo un poco, sacamos solo lo que necesitábamos para pagar la renta. Nos volvimos a pagar todo cuando nos llegó el reembolso de los siguientes impuestos. Ahora que tenemos esa costumbre, siempre tenemos un poco de dinero ahorrado en caso de que algo inesperado pase. Podemos salir del problema sin tener que pedir ayuda a nuestra familia, vender nuestras pertenencias o ir a una compañía financiera.

Pedro: A lo mejor deberíamos de ahorrar poco más dinero antes de tener nuestro propio departamento y tener un ahorro de emergencia listo.

Juan: Al menos que vivir con tu suegra te llame la atención, eso es una muy buena idea.

Pedro: No, mi esposa no puede esperar más para mudarnos a nuestro departamento. Le encanta decorar y quiere pintar la recámara verde y la cocina amarilla. Dice que quiere que el departamento se vea alegre y le encantan esos colores.

Juan: ¡Whoa! Más vale que leas tu contrato y verifiques con el dueño antes de que vayas a comprar la pintura. Algunos dueños no te permiten que pintes o que pongas clavos en la pared.

- Pedro: ¡Otra regla! Estas quitándole algo de lo divertido cambiarte a tu propio departamento.
- Juan: Tienes que entender que esa clase de diversión, decorar tu castillo – esta reservado para los que son dueños de su propia casa. También tienes que tener el departamento en buen estado, para que el dueño te reembolse el depósito de seguridad. Algunos de los que rentan piensan que les regresaran su deposito, pero terminan teniendo una lista de deducciones por los danos ocasionados hacia el departamento. ¿No es buena manera de proteger tu dinero, o si?
- Pedro: Mas vale que aprendamos más acerca de rentar antes de empezar a buscar un departamento. ¿Donde podemos ir a investigar?
- Juan: Agencias Consejeras de Vivienda te pueden ayudar. Son patrocinadas por el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano para proveer esta información. A lo mejor deberías de hablar a la Organización de Servicios Legales.
- Pedro: Cuando nos mudemos y nos establezcamos, te invitaremos a ti y a tu familia a cenar – una cena tranquila que no moleste a los vecinos. Me has ayudado mucho compadre. Gracias.

• **Discusión en Grupo**

- Refiérase a el Rotafolio 8-2: Causas de el Desalojo
- Esta actividad consiste en compartir algunas experiencias con el grupo. Pregunte los diferentes puntos de vista en cada tabla y escríbalos en el rotafolio, (refiérase a el ejemplo en la figura 8-1)
- Concluya la actividad explicando que las causas que regularmente ocasionan el desalojo pueden ser evitadas teniendo un buen plan de ahorros y administrando bien su presupuesto familiar.

RESUMEN

Tiempo: 15 min

Materiales: Forma de Evaluación

- **Taller de Evaluación**

- 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.

ROTAFOLIO 8-1

Objetivos

Aprender acerca de cómo rentar:

Espacios para casas móviles

Departamentos

Casas particulares

ROTAFOLIO 8-2

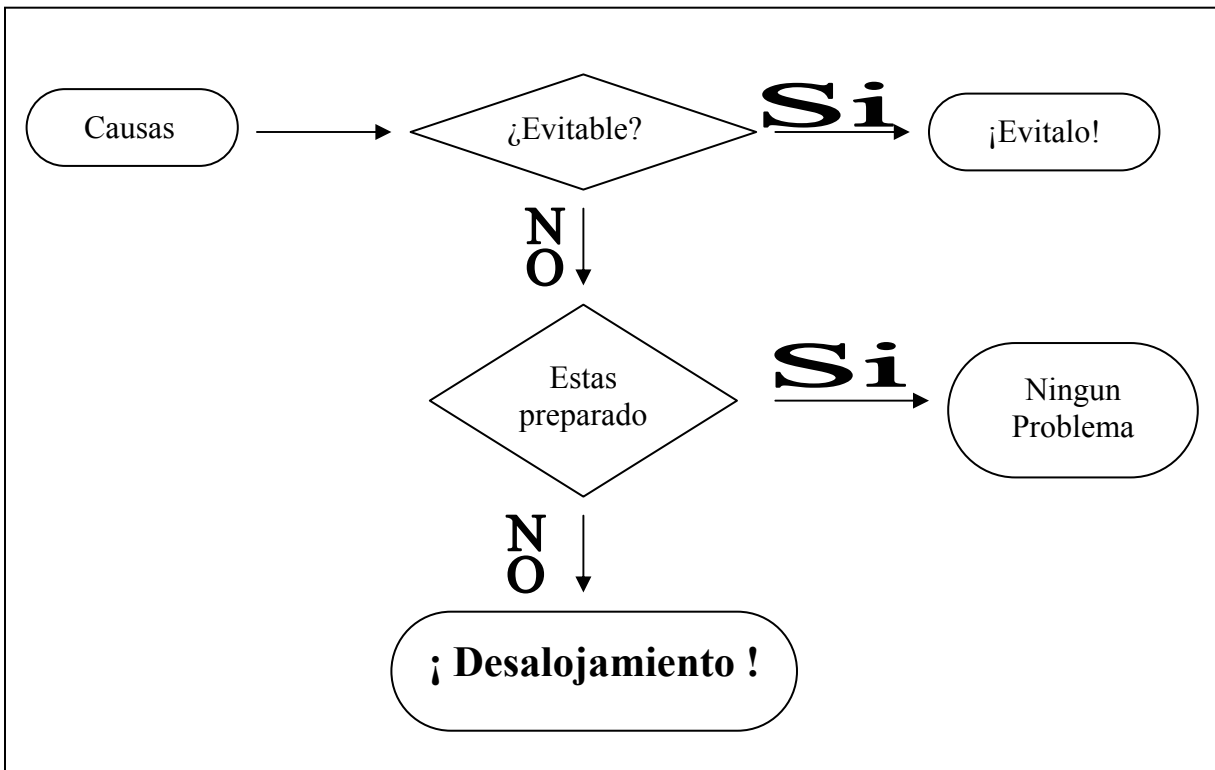


Figura 8-1

<u>Causas para ser desalojado</u>	<u>¿Evitable?</u>	<u>Arreglo</u>
No pagar la renta	Si	Tenga un plan de gastos mensuales y sígalo.
Estar desempleado	No	Tenga dinero extra ahorrado para emergencias.

Desalojo

Los dueños pueden desalojar si:

- No pago la renta del lote
- Violación de algún termino del contrato de arrendamiento
- Violación de las reglas de la comunidad

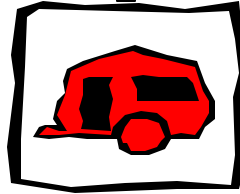


Procedimiento para el Desalojo (Por no pago de renta en Texas)

- El dueño primero debe mandar un aviso por escrito que la renta esta vencida.
- El dueño le debe dar 10 días para pagar la renta.
- Si no ha pagado el dueño le mandará por escrito una orden de desalojamiento.

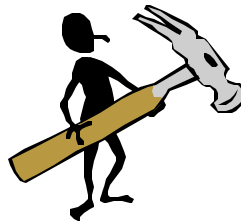
(Si usted vive en otro estado y el desalojamiento es por otra razón se le recomienda que consulte con un abogado.)

Responsabilidades



Responsabilidades del Dueño:

- Dar mantenimiento de las áreas comunes , si es que hay
- Dar mantenimiento a todas las líneas de servicios a menos que sean propiedad de la ciudad
- Mantener buzones de correo para los inquilinos si están localizados en una área común
- Dar mantenimiento a las calles
- Proveer recolección de basura
- Reparar o remediar cualquier situación que represente un riesgo de salud para los inquilinos
- Apegarse a los reglamentos vigentes para la comunidad



Responsabilidades del Inquilino:

- Hacer las reparaciones que necesiten su casa
- Pagar la renta y otros cargos si le son requeridos de acuerdo con los términos de su contrato.
- Apegarse y cumplir las reglas que aplican a la comunidad
- Cumplir con todos los términos del contrato

Sugerencias Para Dueños de Casas Móviles que Están Rentando un Lote



Folleto 8-1
A-8-3

La información aquí descrita solo es aplicable en el estado de Texas. Si usted vive en otro estado llame a la oficina de servicios legales de su localidad y pida información aplicable en su estado.

El Contrato

- Revise los términos iniciales del contrato – en Texas el contrato mínimo deberá hacerse a no menos de seis meses. Si usted vive en otro estado llame a la oficina de servicios legales de su localidad y pida información aplicable en su estado.
- Después del termino del contrato inicial usted y el dueño tienen que estar de acuerdo a un contrato mas largo o mas corto.
- El dueño deberá avisar por lo menos con 60 días de anticipación que no renovará el contrato sin importar la duración del mismo.
- Usted deberá seguir pagando la renta u otros cargos durante esos 60 días.



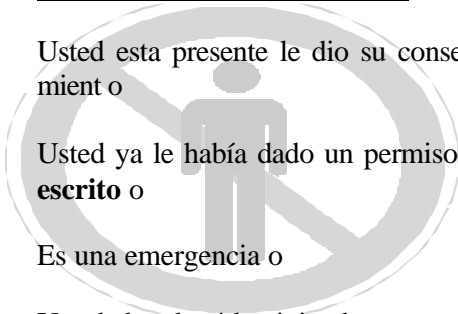
R E G L A S



- El dueño puede adoptar las reglas que rigen las comunidades de casas móviles, pero deben ser iguales para todos los inquilinos. Las reglas son consideradas en su contrato y romper estas reglas podría ser causas de desalojamiento.
- Las nuevas reglas serán aplicables después de **30 días** de haber recibido una notificación por escrito describiendo el nuevo cambio de reglas. Si la nueva regla requiere de que usted gaste mas de **\$25** usted tiene hasta **90 días** para cumplir.

El dueño no puede entrar a su propiedad solo en los siguientes casos:

- Usted esta presente le dio su consentimiento o
- Usted ya le había dado un permiso por escrito o
- Es una emergencia o
- Usted abandonó la vivienda



Aceptando Efectivo y Pagos Atrasados

- El dueño deberá aceptar su efectivo como pago de la renta, a menos que su contrato especifique que no puede pagar en efectivo.
- Si usted paga la renta en efectivo el dueño deberá darle un recibo de pago por escrito, el cual contiene la fecha y la cantidad exacta. El dueño debe de registrar el pago en su libro de registros con las mismas características de su recibo.
- El dueño puede hacer cargos adicionales si usted no paga la renta u otros cargos que usted debe a tiempo. El contrato deberá estipular la cantidad y cuando se deberán hacer estos cargos.

Depósitos de Seguridad

- El dueño deberá regresar el deposito o una lista detallada de reparaciones hechas a la propiedad no mas de 30 días después de haber entregado el terreno si cumple con las siguientes condiciones:
 - La renta esta pagada
 - Ha dado al dueño su nueva dirección por escrito
- (Es una buena idea consultar con un consejero de vivienda o algún otro profesional calificado acerca bajo cuales circunstancias el dueño puede reducir su deposito de seguridad.)