

Texas Department of Housing and Community Affairs

MANUFACTURED HOUSING DIVISION

P. O. BOX 12489 Austin, Texas 78711-2489
(877) 313-3023, (512) 475-2200, FAX-(512) 475-3506

Internet Address: www.tdhca.state.tx.us/mh/index.htm

TOMANDO UNA DECISIÓN BIEN INFORMADA SOBRE LA COMPRA DE UNA VIVIENDA PREFABRICADA

SI TIENE ALGUNA PREGUNTA LLAME AL 1-877-313-3023

Ser dueño de CUALQUIER vivienda trae muchas responsabilidades. La compra de una vivienda prefabricada implica muchas consideraciones importantes y únicas. Esta divulgación es para ayudarle a reconocer y entender muchos de estos factores. **Por favor léalo con cuidado.**

ESCOGIENDO UNA VIVIENDA PREFABRICADA COMO SU VIVIENDA: Las viviendas prefabricadas vienen a una variedad de tamaños, estilos, diseños, comodidades, servicios, y diferentes escalas de precios. Todas las viviendas prefabricadas son construidas de acuerdo con las normas federales establecidas por el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). También, el gobierno federal y el estado de Texas requieren que los fabricantes, vendedores e instaladores ofrezcan cierto tipo de garantías para viviendas prefabricadas. El tipo de garantías que recibirá depende de que si usted está comprando una vivienda prefabricada nueva o usada. Usted tiene el derecho a ver la garantía del fabricante y la garantía del vendedor antes de establecer un acuerdo obligatorio para comprar una vivienda prefabricada.

Iniciales

ARRENDAMIENTO-COMPRA: "Arrendamiento-Compra" significa el entrar en un contrato de arrendamiento para una vivienda prefabricada, en la cual el arrendador retiene título, que contiene una provisión, en otro acuerdo, confirmando al arrendatario la opción de comprar a la vivienda prefabricada, de acuerdo con §1201.003(16) del Occupations Code. Hasta que el consumidor ejerciese su opción de comprar a la vivienda prefabricada, el vendedor sigue siendo dueño de la vivienda, y tiene la capacidad de desalojar al consumidor si es apropiado según su acuerdo de arrendamiento y/o el Texas Property Code.

Iniciales

ESCOGIENDO UN VENDEDOR DE VIVIENDA PREFABRICADA: El Estado de Texas da licencia y supervisa a fabricantes, vendedores, minoristas, comisionistas, reconstructores, e instaladores de vivienda prefabricada. La agencia responsable por esta licensura y vigilancia es el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios, División de Vivienda Prefabricada (el "departamento"). Su vendedor de vivienda prefabricada debe exhibir su licencia o estar dispuesto a mostrarla en su oficina de ventas. **Tratar con individuos con licencia puede proporcionar protecciones importantes al consumidor.**

Iniciales

DEPÓSITOS: El vendedor de la vivienda prefabricada puede requerirle que ponga un depósito para una vivienda, sin tener en cuenta de que si la vivienda está en el lote de ventas del vendedor, está siendo vendida en otra locación, o será ordenada a la fábrica. La cantidad del depósito es determinada entre usted y el vendedor. El depósito se convierte a un enganche una vez que se ejecute el acuerdo obligatorio de compra. Usted tiene el derecho de exigir un reembolso de su depósito o el enganche, y recibirlo dentro un período de 15 días, si usted oportunamente y correctamente decide rescindir del acuerdo de compra.

Iniciales

OPCIONES DE FINANCIAMIENTO: Una vivienda prefabricada en Texas tiene una flexibilidad enorme cuando se trata de financiamiento porque puede ser financiada como una propiedad personal (típicamente un préstamo al consumidor asegurado solamente con la vivienda) o, si usted es dueño del terreno donde está ubicada la vivienda prefabricada (o tiene un contrato de arrendamiento a largo término sobre el terreno) como bienes raíces (típicamente un préstamo hipotecario asegurado por la vivienda y el terreno). Debe hablar con posibles prestamistas sobre los términos o condiciones que ellos pueden ofrecer. Si usted piensa que un prestamista ofrece una tasa de interés demasiado alta, entonces hable con otro prestamista.

Generalmente, los prestamistas a consumidores deben estar registrados con la Oficina del Consumer Credit Commissioner. Los préstamos hipotecarios por lo general son originados por agentes de hipotecas (autorizados por el Departamento de Savings and Mortgage Lending), los bancos hipotecarios (registrados con el Departamento de Savings and Mortgage Lending), o instituciones financieras (reguladas por el gobierno estatal y/o federal, dependiendo del tipo de institución financiera).

**Cuando Decida Comprar una Vivienda Prefabricada,
Prepare para la Flexibilidad y el Cambio**

SU PRÉSTAMO SERÁ UN FACTOR MAYOR EN DETERMINAR SUS PAGOS, PERO TAMBIÉN HAY OTROS FACTORES IMPORTANTES QUE DEBE TOMAR EN CUENTA, TAL COMO:

- Préstamos de Tarifa Ajustable - Si las tarifas suben, los pagos de su préstamo también subirán.
- Impuestos sobre la Propiedad – Cambios en el valor de su vivienda y en la tasa de impuesto puede causar cambios en sus pagos.
- Seguro - Si el precio de cobertura sube, también subirá su pago.
- Alquiler del Terreno - Si usted alquila el terreno donde se encuentra la vivienda, su alquiler puede ser sujeto a aumentar.

Iniciales

RESTRICCIONES LOCALES Y EXIGENCIAS (ZONIFICACIÓN): La vivienda puede ser sujeto a exigencias locales especiales dependiente de donde se va a localizar, incluyendo restricciones de zonificación y escritura. Estas exigencias locales pueden afectar donde la vivienda puede ser colocada y también pueden implicar otras exigencias relacionadas (y gastos) como exigencias de tamaño y exigencias de construcción. Comuníquese con el municipio local, el condado, y el gerente de la subdivisión para averiguar qué tipo de exigencias pueden ser aplicadas al sitio donde usted va a colocar la vivienda prefabricada.

Iniciales

PREPARACIÓN ADECUADA DEL SITIO: El instalador es responsable por la preparación apropiada del sitio en donde se instalará una vivienda prefabricada nueva. El consumidor es responsable por la preparación apropiada del sitio en donde se instalará una vivienda prefabricada usada. Si usted no piensa que puede preparar su sitio apropiadamente, considere contratar a alguien más con la experiencia necesaria y el equipo necesario para hacerlo por usted. La preparación apropiada del sitio incluye el lugar correcto para colocar la vivienda para que pueda tener un buen drenaje de modo que el agua no se estanque o corra debajo o alrededor de la vivienda; además tierra comprimida firme sin troncos o basura. El sitio que ha seleccionado y preparado también necesita cumplir cualquier exigencia de colocación y tener acceso a cualquier sistema requerido de agua, tanque séptico, y servicios.

¡LA PREPARACIÓN APROPIADA DEL SITIO ES ESENCIAL!

Iniciales

INSTALACIÓN: Si usted está comprando una vivienda prefabricada NUEVA, la instalación tiene que ser incluida. Si está comprando una vivienda prefabricada USADA, la instalación puede estar incluida o no. Si la instalación no está incluida y hace el arreglo usted mismo, recuerde que SOLAMENTE UN INSTALADOR AUTORIZADO puede instalar la vivienda prefabricada. El instalador que actualmente instala la vivienda también debe proporcionar una garantía.

LA LEY EXIGE QUE UNA VIVIENDA SEA INSTALADA POR UN INSTALADOR AUTORIZADO ANTES DE QUE PUEDA SER OCUPADA.

Si usted compra una vivienda que ya ha sido instalada, debería preguntarle al vendedor si ellos comprobarán la nivelación, la presencia (si es requerido) y la condición de cualquier agente retardador de vapor, revisarán todo lo relacionado con la fundación/sistema de estabilización, o proporcionarán cualquier otro servicio relacionado con la instalación.

Si usted adquiere una vivienda prefabricada usada que ya está instalada en un condado de Zona de Viento II, pero la vivienda es de Zona de Viento I, lo que significa que la vivienda no fue diseñada o construida para resistir vientos fuertes de huracán que ocurren en una Zona de Viento II o III, la vivienda no podrá ser instalada en una Zona de Viento II a menos que la vivienda haya sido construida antes del 1 de Septiembre, 1997.

Iniciales

MANTENIMIENTO: CUALQUIER vivienda requiere mantenimiento – cosas como revisar y reparar el techo, mantener respiraderos y filtros despejados, mantenimiento regular a los sistemas sépticos y pozos para asegurarse que funcionan apropiadamente y de manera sanitaria, calafatear para evitar escapes y pintar periódicamente. También, dependiendo del sistema de fundación que escoja, una vivienda prefabricada puede requerir revisiones periódicas para comprobar que está aún nivel y que las anclas y correas están seguras.

Iniciales

MANTENIMIENTO DE FUNDACIÓN: Debe aceptar toda la responsabilidad por el mantenimiento del sitio al momento de cierre. Estas responsabilidades incluyen: buen mantenimiento del drenaje alrededor de la vivienda, la prevención de la erosión de tierra, inspecciones periódicas del apoyo de la fundación y el anclaje, y cualquier nivelación o ajuste que se puede requerir a menos que se haya acordado de otra manera. Las viviendas localizadas en las áreas que tienen suelos con el alto contenido de arcilla que se expanda deben mantener niveles de humedad constantes. Esto puede incluir el regar alrededor de la fundación durante meses secos del verano y controlando adecuadamente el tamaño y proximidad de plantas cerca de la fundación.

Iniciales

ALQUILER DE SOLAR: Si usted alquila el solar donde su vivienda será instalada, existe la posibilidad de que el alquiler aumente, y es posible que el arrendador pueda decidir cambiar el uso del terreno y no renovar su contrato de renta. Aunque se le de un preaviso, esto significaría que usted tendría que mover su vivienda y tener que instalarla en otro lugar.

Iniciales

AGUA Y SERVICIOS: Asegúrese que su terreno tiene acceso al agua. Si usted taladre un pozo, piense en buscar ofertas de varios perforadores. Si hay agua disponible por medio del municipio, distrito de servicios, distrito de agua, o cooperativa, usted debería informarse sobre las tarifas que tendrá que pagar y los gastos necesarios para poder ser parte del sistema de agua. Asegúrese que cualquier servicio que necesitará está disponible en el terreno, y si no lo están, averigüe que implicará para que usted pueda adquirirlos y conectarlos.

Iniciales

CONEXIONES DE ALCANTARILLADO O SISTEMAS SÉPTICOS: Si el terreno no es parte de un sistema de alcantarillado municipal o de los servicios del distrito, tendrá que instalar un sistema séptico. Hay varias preocupaciones o restricciones que determinarán si su terreno es adecuado para poder tener un sistema séptico. Compruebe con el condado local o un instalador autorizado privado para determinar las exigencias que se aplican en su terreno y el costo para instalar dicho sistema.

Iniciales

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y HONORARIOS: Muchas subdivisiones tienen evaluaciones obligatorias y honorarios que los propietarios del terreno deben pagar. Compruebe con el gerente de la subdivisión donde está ubicado su lote para determinar si los honorarios se aplican a su terreno.

Iniciales

IMPUESTOS DE PROPIEDAD: Las viviendas prefabricadas son avaluadas y sujetas a impuestos de propiedad. Según el tipo de préstamo que usted obtenga, su prestamista puede incluir los impuestos junto con su pago, y esto aumentará su mensualidad. Elegir el tratamiento de su vivienda como propiedad personal o bienes raíces puede impactar cualquier exención que podría obtener para reducir sus impuestos. Comuníquese con la oficina de impuestos del condado si tiene alguna pregunta. Si no cumple con su pago de impuestos o no arregla con el agente de colecciones para hacer los pagos, lo puede colocar en riesgo de tener un embargo sobre su vivienda, y posiblemente perder la vivienda por no hacer los pagos de impuestos. Si usted no tiene un prestamista que le retenga los impuestos del pago, el agente de colección calculará un acuerdo para retención de pagos si usted lo solicita.

Iniciales

SEGURO: Su prestamista seguramente requerirá que obtenga seguro. Usted debería solicitar cotizaciones de un agente. Incluso si usted no tiene un prestamista, es buena idea obtener el seguro para proteger su vivienda y a usted mismo.

Iniciales

FONDO FIDUCIARIO DE RECUPERACION PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDA PREFABRICADA EN TEXAS (EL FONDO): El Fondo establecido por la ley es para proteger a los consumidores que incurren daños actuales debido a violaciones de ley específicas que impliquen actos u omisiones de agentes autorizados. Para aprender más sobre el Fondo usted puede visitar la página internet del departamento en: www.tdhca.state.tx.us/mh/index.htm o llamar al departamento para una descripción impresa del Fondo y como funciona. Los reclamos sobre el Fondo tienen que ser verificados y tienen que ser hecho dentro de dos años de la fecha del acto o la omisión o cuando fue descubierto o debió ser descubierto razonablemente.

Iniciales

DERECHO DE RESCINDIR CONTRATO DE COMPRA: Una vez que usted hace un contrato con un vendedor para adquirir una vivienda prefabricada, usted tiene el derecho de rescindir el contrato. Usted puede, no más tarde del tercer día después de que el contrato haya sido firmado, rescindir el contrato sin multas ni cargos. El derecho de rescindir puede ser modificado o cancelado sólo si usted tiene una emergencia auténtica. El departamento tiene reglas sobre las exigencias detalladas para renunciaciones y modificaciones. Si usted concede a alguien más que el vendedor un derecho de embargo sobre la vivienda que usted está comprando, el derecho de rescisión automáticamente ya no aplica cuando el gravamen se registra con el TDHCA.

Iniciales

Esta **Divulgación de Seis Páginas** fue proporcionada a mí/nosotros por el vendedor y/o prestamista identificado debajo en esta fecha. Fue proporcionado a yo/nosotros antes de que yo/nosotros cumplí/cumplimos una solicitud de crédito (si la compra es financiada) o antes de que yo/nosotros firmamos un contrato para comprar, para intercambiar, o de arriendo con opción a compra de una vivienda prefabricada.

FECHA

VENDEDOR O PRESTAMISTA

NÚMERO DE LICENCIA (del vendedor)

Firma del CLIENTE

Firma del CLIENTE

Nombre del Cliente (escrito)

Nombre del Cliente (escrito)

Fecha: _____

Fecha: _____