

Texas Department of Housing and Community Affairs

MANUFACTURED HOUSING DIVISION

P. O. BOX 12489 Austin, Texas 78711-2489

(877) 313-3023, FAX: (512) 475-3506

Internet Address: www.tdhca.texas.gov/mhd

Declaración de Divulgación al Consumidor y Aviso de Formaldehído

Ser propietario de CUALQUIER casa conlleva muchas responsabilidades. Comprar una casa prefabricada involucra muchas consideraciones importantes y únicas. Esta divulgación es para ayudarlo a reconocer y comprender muchos de esos factores. Por favor, léalo detenidamente.

REGULACIONES Y SUPERVISIÓN DEL ESTADO DE TEXAS: La División de Viviendas Prefabricadas del Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas (el “Departamento”) regula todos los aspectos de la construcción, venta e instalación de viviendas prefabricadas en Texas.

BUSQUE UNA PRUEBA DE LA LICENCIA: Su vendedor local debidamente autorizado debe exhibir, o estar dispuesto a mostrarle, su licencia en su oficina de ventas. Las ventas de viviendas de consumidor a consumidor no requieren una licencia estatal.

CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS REGULADOS FEDERALMENTE: Todas las casas prefabricadas se construyen según el código de construcción de viviendas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) federal.

GARANTÍAS DE CASAS: HUD y el Departamento requieren que los fabricantes, vendedores e instaladores den ciertas garantías en las casas prefabricadas. Recibirá una garantía de un año de su minorista y su fabricante cuando compre una casa prefabricada nueva. Recibirá una garantía de habitabilidad de 60 días cuando compre una casa prefabricada usada. Hay una garantía de dos años para la instalación de una casa prefabricada, ya sea que la casa sea nueva o usada.

INSPECCIONES DEL ESTADO DE LAS INSTALACIONES: Las instalaciones de las casas son inspeccionadas por inspectores del Departamento. Pasar la inspección estatal garantiza que la casa se instaló correctamente de acuerdo con los requisitos federales y estatales. **Todas las instalaciones domiciliarias autorizadas se informan al Departamento y se recomienda insistentemente a los consumidores que permitan que los inspectores estatales inspeccionen sus instalaciones domiciliarias.**

LA PREPARACIÓN ADECUADA DEL SITIO ES ESENCIAL PARA EL RENDIMIENTO DE LA CASA: El instalador es responsable de la preparación adecuada del sitio donde se instalará una nueva casa y seguirá los requisitos estatales y federales. El consumidor es responsable de la preparación adecuada del sitio donde se instalará una casa prefabricada usada.

EL PROGRAMA DE QUEJAS DEL CONSUMIDOR DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA PREFABRICADA: El Programa de Quejas del Consumidor de Propietarios de Vivienda Prefabricada (Programa de Reclamos) se utilizará para compensar a un consumidor que sufre daños reales como resultado de un reclamo no satisfecho contra un licenciatario si el reclamo no satisfecho resulta de una violación de ciertas leyes. El consumidor debe presentar su reclamo ante el Departamento dentro de los dos años posteriores a la violación o al descubrimiento de la violación.

LA CAPACIDAD A ELEGIR UNA VIVIENDA PREFABRICADA A BIENES RAÍCES O PROPIEDAD PERSONAL: Un dueño de una vivienda prefabricada puede elegir tratar una vivienda prefabricada como bienes raíces solamente si la vivienda es adjunto a bienes raíces que esta propiedad del propietario; o terreno arrendado

al propietario a bajo de un arrendamiento a largo plazo. El elegido tiene que hacerse en la aplicación por emisión de declaración de propiedad y debidamente perfeccionado con el condado de registros a donde la vivienda esta. Este elegido se puede hacer a convertir la vivienda de propiedad personal a bienes raíces o de bienes raíces a propiedad personal.

CONSIDERACIONES FINANCIERAS

DEPÓSITOS Y REEMBOLSOS: Es posible que un vendedor de viviendas le solicite que realice un depósito en una vivienda para reservarla o evitar que se venda a otro comprador durante un período de tiempo. El monto del depósito se determina y se puede negociar entre usted y su vendedor. El depósito se convierte en un pago inicial cuando firma un contrato de compra. Tiene derecho a exigir la devolución del depósito en cualquier momento antes de firmar el contrato de compraventa definitivo. Debe emitir una **solicitud por escrito** para su reembolso al vendedor; quien le devolverá su depósito en un plazo de 15 días.

POSIBLE RETENCIÓN PARCIAL DEL DEPÓSITO: un vendedor puede retener hasta el 5 % del precio si la vivienda no se compra del inventario existente en el lote y tiene que ser ordenada especialmente a una fábrica para ser construida según las especificaciones del consumidor. Si la casa se ajusta a las especificaciones del consumidor, el consumidor se niega a aceptar la entrega y la instalación de la casa por parte del vendedor, y el consumidor recibió un aviso por escrito notable de los requisitos para retener el depósito, entonces el vendedor puede quedarse con hasta 5 % del precio de contado estimado de la vivienda. Además de la posible retención del 5% anterior, un vendedor también puede deducir de su depósito los costos incurridos para organizar los servicios que realiza un estimador de bienes inmuebles o una compañía de títulos en relación con los bienes inmuebles que se incluirán en la compra o cuando usted da en fianza bienes inmuebles como garantía para la compra de la casa prefabricada. El vendedor debe proporcionar un aviso de esta posible retención antes de organizar el trabajo y una lista detallada de los costos después de que se realice el trabajo.

DERECHO DE RESCISIÓN: Una vez que firme el contrato de compraventa final, su depósito se convierte en un pago inicial para la compra de su casa prefabricada. A partir de la fecha de la firma tiene 3 días para ejercer su derecho a anular el contrato. Si el contrato se rescinde oportunamente por escrito, se le debe devolver el pago inicial dentro de los 15 días. Puede, a más tardar el tercer día, anular el contrato **por escrito** sin penalización ni cargo. El derecho a rescindir puede modificarse o renunciarse solo si tiene una emergencia de buena fe (consulte el sitio web del Departamento para obtener más información).

FINANCIACIÓN DE LA COMPRA DE SU CASA: Su casa se puede financiar como propiedad personal (garantizada solo por la casa) o, si es dueño del terreno en el que se encuentra la casa (o tiene un contrato de arrendamiento a largo plazo sobre el terreno) como propiedad real (garantizada por la casa y la tierra). Los consumidores deben buscar entre varios prestamistas para encontrar los mejores términos y opciones.

IMPUESTOS Y SEGURO: La mayoría de los prestamistas requerirán un depósito en garantía de impuestos y seguro. Si no tiene un prestamista porque pagó en efectivo por su casa, debe estar preparado para los impuestos anuales sobre la propiedad y debe determinar si desea un seguro. A menos que la casa se convierta en bienes inmuebles, recibirá una factura de impuestos por separado cada año para su casa.

CONEXIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS: Los consumidores son responsables de confirmar y obtener, si es necesario, agua, aguas residuales (sépticas si es necesario) y acceso a los servicios públicos en el hogar. La obtención de agua, aguas residuales y otros servicios públicos a menudo implica costos adicionales, contratistas, permisos y trato con los gobiernos locales.

RESTRICCIONES Y REQUISITOS LOCALES (ZONIFICACIÓN): Dependiendo de dónde se vaya a ubicar una vivienda, puede estar sujeta a requisitos locales especiales, incluidas restricciones de zonificación y escritura. Estos requisitos locales pueden afectar el lugar donde se puede ubicar la casa y también pueden implicar

otros requisitos y gastos relacionados. El consumidor es responsable de ponerse en contacto con la municipalidad, el condado y la subdivisión local para averiguar qué requisitos de este tipo, si los hubiere, se pueden aplicar a cualquier sitio donde vaya a colocar una casa. También se debe tener en cuenta que, si compra una casa prefabricada Zona de Viento I, es posible que no se coloque en un condado Zona de Viento II que se encuentra a lo largo de la costa del golfo.

FACTORES QUE IMPACTAN LAS FINANZAS MENSUALES:

- Los pagos de su préstamo
- Préstamos de tasa ajustable
- Impuestos de propiedad
- Seguro
- Servicios y Agua
- Renta de lote (si corresponde)
- Cuotas de la Asociación de Propietarios (si corresponde)
- Mantenimiento y conservación necesarios para su casa prefabricada.

AVISO DE FORMALDEHÍDO:

Se puede emitir presencia de niveles de formaldehído en los materiales utilizados en la construcción de viviendas. La ventilación reducida resultante de los estándares de eficiencia energética, el aumento de la temperatura o la alta humedad pueden permitir que se acumulen los contaminantes del aire, incluidos los niveles de formaldehído. Se pueden usar sistemas adicionales de ventilación y aire acondicionado para controlar la temperatura interior, la humedad y la ventilación. Si tiene preguntas sobre el efecto en la salud del formaldehído u otros elementos de contención de aire que pueden ocurrir como parte de la construcción de viviendas, consulte a su médico o al departamento de salud local antes de comprar una vivienda. Este aviso cumple con los requisitos de Texas de las Secciones 1201.153 y 1201.154 del Código de Ocupaciones.

Esta Divulgación me fue proporcionada por el vendedor y/o el prestamista que se muestra a continuación en esta fecha. Se me proporcionó antes de que completara una solicitud de crédito (si se trataba de una transacción financiada) o antes de que firmara un contrato para comprar o intercambiar una casa prefabricada.

FECHA

VENDEDOR o PRESTAMISTA

NÚMERO DE LICENCIA (si es un vendedor)

Firma del CLIENTE

Firma del CLIENTE

Cliente nombre impreso

Cliente nombre impreso

FECHA: _____

FECHA: _____