

CONOZCA SUS DERECHOS EN COMPRA DE CASA MANUFACTURADA

El Proyecto de Justicia del Noroeste están enterados de problemas en la comunidad hispana acerca de la compra de casas manufacturadas. En casi todas las quejas, el cliente no estaba enterado totalmente del acuerdo finalizado. Muchas veces se basa en lo que se le dice, sin saber lo que está por escrito en inglés. *¡Infórmese bien antes de comprar!*

¿CUÁNTO SERÁ REALMENTE EL COSTO?

Hay ***muchos*** costos escondidos al comprar una casa manufacturada. Antes de decidirse a comprar, y definitivamente antes de dar la cuota inicial (el enganche), esté seguro de conocer el costo total del negocio en el que está a punto de entrar. Mire los siguientes costos y sume:

- A. Precio de la casa, opciones, solar o terreno, la entrega, fundamento, instalación, falda, escalones y permisos relacionados.
- B. Conexión de la casa a todos los servicios públicos necesarios.
- C. Financiamiento, costos de cierre, y otros costos de la “transacción”.

¿DEBERÍA FIRMAR UN CONTRATO POR ESCRITO? ¡SÍ!

Su contrato deberá incluir, por lo mínimo:

- ✓ Los nombres del comprador y el vendedor;
- ✓ La fecha de la venta;
- ✓ Una descripción de la casa en venta;
- ✓ El precio base de la casa en venta;
- ✓ Una descripción de cada cosa adicional (instalación, falda, aire acondicionado, costo de entrega, etc.) incluido en el contrato;
- ✓ Un precio por cada una de las cosas arriba mencionadas incluidas en el contrato;
- ✓ El acuerdo de financiamiento (quién, cuándo cuánto, a qué costo);
- ✓ Planes de instalación, incluyendo la fecha en la cual la casa será entregada;
- ✓ Cualquier condición especial o contingencias puestas en la venta, tales como, que el comprador pueda comprar un pedazo de terreno dentro de las 10 millas de su trabajo en el cual colocará su casa;
- ✓ Firmas del comprador y el vendedor.

¿PUEDE OBTENER FINANCIAMIENTO DE ALGUIEN MAS QUE NO SEA EL VENDEDOR? ¡SÍ!

- A. **No necesita financiar la casa por medio del vendedor.** El vendedor

generalmente ofrecerá hacer los arreglos de financiamiento para usted. Tenga cuidado. Es poco probable que el vendedor le esté ofreciendo el mejor negocio disponible. Usted probablemente encontrará un préstamo a más bajo costo a través de un banco local o una cooperativa de crédito.

B. Entienda las condiciones del financiamiento antes de aceptar la compra de la casa. No se confíe en ningún acuerdo de palabra en cuanto a los arreglos del financiamiento. Hay leyes federales y estatales que requieren que le hagan saber por escrito las condiciones del financiamiento antes de que firme:

- ✓ La tasa de interés;
- ✓ El interés total a pagar;
- ✓ La cantidad de sus pagos mensuales;
- ✓ La cantidad de años/meses que estará pagando el préstamo;
- ✓ La cantidad total que habrá pagado por su casa después de hacer el último pago.

Asegúrese de darle una mirada a estas revelaciones. Puede ser que le sorprenda la cantidad. Si no entiende los documentos, muéstreselos a alguien antes de firmarlos. Si no le dan los informes de antemano es mejor no firmar.

¿QUÉ SUCEDE SI NO QUIERE O NO PUEDE SEGUIR ADELANTE CON EL NEGOCIO? ¿ES DEMASIADO TARDE PARA QUE LE DEVUELVAN EL DINERO?

A. Primero, no pague una cuota inicial antes de tener toda la información.

Un vendedor puede presionarle al principio de la compra para que dé un pago inicial. No haga ningún pago hasta que haya preguntado y le hayan respondido *por escrito* las siguientes preguntas:

i. ¿Cuál es el costo total y completo de la casa, y terreno si es un paquete?

ii. ¿Cuánto dinero ha puesto como pago inicial en la casa y bajo qué condiciones pueden devolvérselo? Asegúrese de que el vendedor firma el recibo de su pago inicial, y que el recibo identifica claramente las condiciones del reembolso de su depósito. Por ejemplo; ¿Qué tal si no puede encontrar financiamiento al rédito de interés que usted quiere? ¿Qué tal si el vendedor encuentra un espacio para usted en un parque de casa móviles pero es muy lejos de su trabajo? Usted puede negociar las condiciones que cubran sus necesidades.

iii. Asegúrese de que el vendedor deposita el dinero en una cuenta fiduciaria. Por ley, el vendedor debería depositar todo dinero que esté en depósito, en una cuenta fiduciaria separada, dentro de 24 horas después de recibirlo. Tenga cuidado si el vendedor no tiene una cuenta fiduciaria.

B. No firme el contrato hasta que usted esté listo. No está obligado a comprar una casa hasta que ambos, usted y el vendedor, hayan firmado el contrato. Después de que usted firma una oferta por escrito, el vendedor tiene tres días (excluyendo fines de semana y días festivos) para aceptar el trato como está escrito. Si el vendedor regresa con cualquier cambio a las condiciones del

contrato que usted firmó, por ejemplo, pide una cuota inicial más alta, entonces usted puede retirarse del negocio. Si no quiere comprar la casa sin que X, Y o Z ocurra, entonces asegúrese de escribir esas cosas en el contrato antes de firmar.

- C. Bajo ciertas circunstancias limitadas, usted puede salirse del negocio aún después de que la casa haya sido entregada.** Si puede probar que la casa no es lo que a usted le prometieron, y si usted notifica prontamente al vendedor acerca de su insatisfacción, y es justificada, entonces usted puede “rescindir” el contrato. Esto probablemente va a requerir la ayuda de un abogado. Si usted tiene bajos ingresos, puede llamar a **CLEAR**, número **1-888-201-1014** para hablar con un abogado o con un asistente legal.

¿DÓNDE PUEDE PONER SU CASA MANUFACTURADA?

- A. Compra o alquiler de una propiedad.** Antes de comprar la casa y antes de comprar o alquilar el terreno, asegúrese de que allí se puede colocar una casa móvil. Pregunte y haga que le contesten las siguientes preguntas:
- i. ¿Está la tierra zonificada para poner una casa móvil?
 - ii. ¿Hay algunas estipulaciones restrictivas que prohíban la colocación de una casa móvil en el terreno?
 - iii. ¿Hay agua, alcantarilla /pozo séptico, electricidad, teléfono, cable y agua para irrigación disponible en este terreno?
 - iv. ¿Hay un sistema de alcantarillado, o se puede instalar un sistema séptico?
¿Está el sitio preparado?
 - v. ¿Puede ser enviada una casa móvil a este terreno?

¿QUÉ DEBERÍA SABER ACERCA DE LA ENTREGA E INSTALACION DE LA CASA?

- A. Entrega.** Asegúrese de que su contrato por escrito con el vendedor, diga que el vendedor hará los arreglos para que una compañía de mudanzas le transporte su casa al sitio y a qué precio para usted. Cuando entreguen la casa, haga una revisada por daños tan pronto sea posible, y reporte cualquier problema inmediatamente, y por escrito.
- B. Se requiere un instalador certificado para colocar una casa manufacturada.** Los dueños pueden instalar sus propias casas. Sin embargo, se recomienda fuertemente que esto no se haga. Usualmente, el vendedor instalará su casa o hará contrato con un equipo profesional para que realicen el trabajo. Asegúrese de que su contrato incluye la instalación, aclarando cuánto será el costo para usted.
- C. Por ley, después de que su casa está instalada, usted y el vendedor deberán hacer una “Inspección de Recorrido”.** Durante la *Inspección de Recorrido* usted y el vendedor caminan juntos por toda la casa y prueban todos los sistemas para ver si están funcionando correctamente, también puede notar el acabado y cualquier otro defecto visible. Debería de tener el contrato con usted durante la inspección de recorrido para estar seguro de que recibió todo por lo

que pagó. Asegúrese de que se escriban en la lista de revisión todas las fallas y problemas que hay en la casa antes de firmar los papeles. **No confíe en promesas verbales.** Si hay problemas graves con la casa, usted puede negarse a tomar posesión de la misma en ese momento y recibir el reembolso de su dinero. Puede querer consultar con un abogado acerca de este punto, porque el vendedor o compañía financiera puede insistir en hacer cumplir el contrato.

¿PUEDE HACER ALTERACIONES A SU CASA MANUFACTURADA?

Sí, pero necesitará un permiso para hacerlo. Póngase en contacto con el Departamento de Labor e Industrias para obtener una solicitud de permiso.

¿PUEDE MOVER SU CASA MANUFACTURADA?

Sí, pero le va a costar. Si tiene una casa más vieja (antes de 1976), puede necesitar hacerle mejoramientos costosos antes que la ciudad o el condado le dé permiso para moverla. Los permisos de transportación se necesitarán para mover la casa en carreteras públicas.

¿QUÉ PASA SI LA CASA QUE COMPRA O ALGO EN ELLA SE QUIEBRA O NO ESTÁ CORRECTO?

Todas las solicitudes para reparaciones bajo garantía tienen que hacerse por escrito al concesionario (el vendedor) o al fabricante. Cada reclamo deberá ser en forma de una lista amplia en orden de prioridad de cada problema que esté teniendo con su casa, y una petición para que el problema sea reparado. Su carta deberá incluir el número de serie de la casa. Se le requiere al vendedor que le dé información tocante a cómo registrar estas solicitudes. Siempre guarde una copia de sus solicitudes.

¿QUÉ PASA SI EL VENDEDOR O EL FABRICANTE NO CUMPLEN CON HACER LAS REPARACIONES?

Registre una queja con la agencia debida y pídale que le ayuden a que realicen las reparaciones.

AGENCIAS DE CONTACTO

CUANDO SE TRATA DE LA CONSTUIDA O INSTALADOR:

WASHINGTON STATE COMMUNITY TRADE AND ECONOMIC DEVELOPMENT OFFICE OF MANUFACTURED HOUSING

P.O. Box 42525
Olympia, WA 98504-8350
<http://www.cted.wa.gov/>

CUANDO SE TRATA DE PRACTICAS ENGAÑOSAS:

OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL

1-800-551-4636

CUANDO SE TRATA DEL COMERCIANTE:

DEPARTMENT OF LICENSING

Regional Supervisor, Dealer Services
2727 Rudkin Rd.
Union Gap, WA. 98903-1795
(509) 575-2777

**CUANDO SE TRATA DE INSPECCIÓN, PROPIA INSTALACIÓN O
ALTERACIONES:**

DEPARTMENT OF LABOR AND INDUSTRIES

P.O. Box 44450
Olympia, WA 98504-4450
360-902-5264
O LA OFICINA LOCAL

CUANDO NECESITA CONSULTA LEGAL:

PROYECTO DE JUSTICIA DEL NOROESTE

(Servicios de abogacía gratuitos para gente de bajos ingresos o ancianos)

**Para contactar a NJP o acceso a otros servicios legales para gente de
bajos ingresos o ancianos, llamen a nuestra línea CLEAR al 1-888-201-1014**

**CREADO POR LA OFICINA NJP DE YAKIMA
1-888-201-1018**

6382SP - Know Your Rights on Purchasing a Manufactured Home/Spanish

Este folleto suministra información en general en cuanto a sus derechos y responsabilidades. No
substituye consejo legal específico de abogado. Esta información es actual a la fecha de la impresión,
diciembre de 2002.

**© 2002 Northwest Justice Project. 1-888-201-1014, TTY 1-888-201-9737
(Permission for copying and distribution granted to Washington State Access to Justice
Network and to individuals for non-commercial purposes only.)**