



CASAS PREFABRICADAS: UNA GUÍA DEL PROGRAMA PARA ASESORAMIENTO Y EDUCACIÓN



BIENVENIDO A LA GUÍA PARA CASAS PREFABRICADAS DE NEXT STEP NETWORK.

Esta guía está diseñada para ayudar a los asesores para propietarios de casas a informar exitosamente a individuos y familias de las opciones y oportunidades relacionadas a las casas prefabricadas. Responde preguntas frecuentes y crea una oportunidad para que los asesores de viviendas comprendan mejor su responsabilidad de conocer y presentar esta información a sus clientes.

Esta guía explora las siguientes competencias clave:

- Comprender las casas prefabricadas
- Cómo se financian las casas prefabricadas
- Cómo se pueden integrar las casas prefabricadas en los servicios de asesoramiento
- Cómo se pueden integrar las casas prefabricadas en las prácticas del programa de gestión
- Recursos clave y datos rápidos para expandir tu base de conocimientos sobre las casas prefabricadas

COMPRENDER LAS CASAS PREFABRICADAS

Los posibles compradores y asesores de viviendas a menudo se confunden por el término "prefabricada".

Definición de casa "prefabricada": La construcción de la casa se realizó dentro de una instalación para construir viviendas, en lugar de únicamente en el sitio de construcción. Pueden ser compradas ya "en el sitio" (colocada en el terreno) o "sin sitio" (todavía no colocadas en un terreno).

Estas casas incluyen:

- Casas manufacturadas*
- Casas modulares
- Casas con paneles
- Casas precortadas

A continuación hay más detalles sobre estas opciones. Todas son construidas de acuerdo con los códigos de construcción federales y regionales.

CASA MANUFACTURADA*

Una **unidad completa**, sobre un marco de acero con ruedas. La casa es transportada al sitio y luego instalada. Puede ser fijada en unos cimientos permanentes.

CASA MODULAR

Construidas y transportadas en **secciones** hasta el sitio de la casa y luego instaladas. Se colocan en unos cimientos permanentes y pueden o no tener un sótano completo.

CASA CON PANELES

Parades completas con ventanas, puertas, cableado y laterales o paneles son transportados al sitio y ensamblados.

CASA PRECORTADA

Creadas de fábrica de acuerdo con las especificaciones de diseño y luego transportadas hasta el sitio y ensambladas. Estas casas incluyen casas de kit, madera y domos.

**Las casas manufacturadas pueden ser mencionadas de forma incorrecta como casas móviles o casas construidas en una fábrica antes del 15 de junio de 1976, cuando el código del HUD (normas de construcción y seguridad de casas manufacturadas) entró en vigor. Las casas móviles ya no son construidas pero todavía existen en muchas comunidades.*

ELEMENTOS Y BENEFICIOS DE LAS CASAS PREFABRICADAS

Las casas construidas en una fábrica son diseñadas con precisión para generar menos residuos, lo que proporciona un producto más ecológico y ambiental, además de ahorrar en tiempo y costos. A continuación se encuentran algunas características principales de las casas prefabricadas:

Costo de construcción reducido	Las casas prefabricadas cuestan menos por pie cuadrado para ser construidas que las casas construidas en el sitio.
Tiempo de construcción reducido	Los materiales de construcción son comprados al por mayor, lo que significa que las casas prefabricadas pueden ser construidas en alrededor de un tercio del tiempo de lo que toma para construir una casa en el sitio.
Características de seguridad	Todas las casas cumplen los códigos y estándares federales de seguridad, incluidas disposiciones de seguridad ante incendios, uso de materiales seguros de construcción, diseños seguros para el tamaño de ventanas, propiedades de temperatura de agua y sistemas eléctricos y de calefacción seguros y confiables.
Energéticamente eficientes	Las casas prefabricadas incorporan características de eficiencia energética para ahorrar energía y dinero. Algunas son construidas conforme a estándares de ENERGY STAR® con ventanas y puertas de alto rendimiento, como también aislamiento mejorado.
Diseños modernos	Los constructores pueden personalizar las casas de acuerdo con las necesidades específicas del cliente con pisos de madera, azulejos, mostradores de granito, bañadera de hidromasajes, chimeneas, garajes, pórticos con frente cubierto, paisajismo, etc.
Finalización rápida una vez que la casa se encuentra en el sitio	Cuando la casa llega al sitio, está completa en casi un 90 por ciento. La construcción se generalmente se completa en el sitio en menos de un mes.
Ambiente controlado	La construcción en interiores implica que no hay retrasos por mal clima, una mayor precisión y seguridad. También minimiza el riesgo de deformación de la madera, moho y otros daños por humedad.
Inspecciones de rutina	Varias agencias de terceros (aprobadas por el HUD) inspeccionan las instalaciones de producción para asegurar que las casas cumplan los estándares de diseño y construcción impuestos por el HUD.

FINANCIAMIENTO DE CASAS PREFABRICADAS

Al comprar una casa, buscar el prestamista adecuado y el producto crediticio puede ayudar a los clientes a ahorrar dinero. Las opciones de financiamiento para las casas prefabricadas dependerán sobre las decisiones tomadas respecto a la casa:

- Qué opción de casa se selecciona
- Antigüedad de la casa
- Cómo es el sitio y cómo se instala
- Si el terreno y la construcción son considerados bienes raíces por el condado o estado
- Titulado como bien inmueble

AYUDAR A LOS CLIENTES A COMPRENDER LAS OPCIONES DE FINANCIAMIENTO

Aunque las casas prefabricadas son financiadas con el mismo método que las casas tradicionales construidas en el sitio, pueden involucrar un proceso diferente y un conjunto específico de prestamistas, dependiendo del tipo de casa y las opciones de colocación. Para casas manufacturadas, dos métodos de financiamiento son los más utilizados: préstamos hipotecarios (terreno y casa) o sólo préstamos de casa (prendarios). Estos son regulados por conjuntos de normas diferentes.

HIPOTECA

Amplias protecciones federales para el consumidor

Casa comprada nueva o existente/instalada en un terreno propio

Puede tener unos estándares crediticios más altos

Puede tener costos iniciales

Pero genera ahorros a largo plazo

Prestamistas convencionales respaldados por Fannie Mae, Freddie Mac, FHA, agencias estatales de financiamiento de viviendas y otros

SÓLO CASA (PRENDARIO)

Tiene menos protecciones para el consumidor

Comprada y financiada por separado del terreno, puede ser arrendado O propio

Puede ser más fácil de calificar

Puede tener menos costos iniciales

Suele costar más que una hipoteca (no es cierto que el costo puede incrementar a lo largo del tiempo)

Hay menos prestamistas para únicamente casas, por lo que puede ser difícil conseguir préstamos competitivos

INTEGRAR CASAS PREFABRICADAS EN EDUCACIÓN Y ASESORAMIENTO DE VIVIENDAS

Los asesores están disponibles para ofrecer nuevas formas de ser propietario de una casa y ayudar a los clientes a progresar con la compra. Las normas del HUD requieren que se hable sobre diferentes opciones de vivienda accesible con los clientes durante el período de asesoramiento.

La lista a continuación es un plan paso a paso para ofrecer información de forma adecuada sobre opciones de compra y cumplir ese requisito. Por ejemplo:

Tema de discusión #1

- Pregunta sobre los tipos de vivienda que el cliente ha considerado y analiza otras opciones accesibles que quizás no hayan sido consideradas, como casas prefabricadas.
- Haz que enumeren las cosas indispensables para su casa.

Tema de discusión #2

- Vuelve a preguntar sobre las necesidades e interés en diferentes tipos de vivienda, incluidas las casas prefabricadas.
- Repasa la información de presupuesto:
 - Ingresos (Todos los costos de la vivienda, incluidos los servicios públicos, deberían ser el 30% de los ingresos)
 - Costos del pago inicial
 - Costos de cierre
 - Cuidados y mantenimiento
- Si el cliente está interesado en una prefabricada, analiza dónde será colocada.
 - Nueva
 - Dueño previo
 - En un sitio
 - Sin sitio
 - Terreno propio
 - Terreno arrendado
- Infórmalos sobre el proceso de preaprobación.

Tema de
discusión

#3

- Una vez preaprobados, recomiéndales a los clientes que visiten proveedores locales para obtener más información. Entrega una lista de vendedores locales y confiables de casas prefabricadas que ofrezcan casas de calidad.
- Revisa otras opciones que no hayan sido consideradas con fines de accesibilidad.

COMPARACIÓN DE FINANCIAMIENTO

Las opciones de préstamos para casas prefabricadas son comparables con la mayoría de otras opciones de hipotecas. Por ejemplo, el crédito y la capacidad del comprador son medidas de forma similar y los requisitos para pagos iniciales son comparables (generalmente del 0 al 5% del precio de compra). Las diferencias principales se identifican mediante garantías, como si la compra incluye terreno y/o costos de instalación. Algunos diseños pueden requerir que los compradores separen fondos no relacionados a una hipoteca para costos de arrendamiento del terreno, mantenimiento y cuidados.

OPCIONES DE HIPOTECA

Para la Asistencia Federal de Hipotecas, la casa debe cumplir las normas del HUD de construcción, instalación y preparación.

TEMAS QUE CUBRIR DURANTE LA EDUCACIÓN Y EL ASESORAMIENTO

Tema de discusión #4

- Ingresa una pregunta en la evaluación o encuesta de la clase sobre si al comprador le gustaría recibir información sobre ciertos tipos de casas e incluye "prefabricada" en la lista de selección.
- Entrega una copia de *Casas prefabricadas: Una guía para el interés del consumidor*. Next Step ofrece materiales de mano e interactivos para ayudar a los compradores que están interesados en comprar una casa prefabricada. Ten copias a mano para distribuir durante la clase o proporciona enlaces en línea.

Define claramente la diferencia entre una casa con sitio y una sin sitio:

CASAS EN EL SITIO

Una casa en un sitio ya ha sido transportada hasta el sitio e incluye el costo total de comprar la casa, incluidas todas las mejoras en el sitio. Estas casas se encuentran en un terreno privado, en una subdivisión o en una comunidad de arrendamiento de terrenos y cada una puede tener costos adicionales a comparar. La casa puede ser nueva o haber tenido un dueño previo.

CASAS SIN SITIO

Las casas sin sitio se compran mediante un agente y luego son transportadas e instaladas en el sitio deseado. Se incurrirá en costos relacionados a mover e instalar la casa y comprar, mejorar y/o arrendar el terreno. Los costos del terreno y preparación del sitio variarán en base a si la casa es colocada en un terreno privado o en una comunidad de arrendamiento de terreno, además de cómo se coloca.

¿Es una casa prefabricada la vivienda adecuada? Como con cualquier casa, el costo de propiedad se ve afectado por el financiamiento, seguros, mantenimiento, reparaciones, servicios públicos, impuestos y valor de reventa. Como siempre, los clientes deben tomarse un tiempo y decidir sobre lo que más importa. A continuación hay preguntas específicas para los clientes que están considerando una casa prefabricada:

- ¿Planeas colocar la casa en un terreno privado? En caso afirmativo, ¿ya eres propietario del terreno?
- ¿Planeas colocar la casa en una comunidad de terreno arrendado? En caso afirmativo, ¿conoces cuál es la comunidad y has buscado información sobre las normas o leyes relacionadas a esa comunidad? ¿Qué tipo de servicios y aspectos de gestión son importantes para tí?
- ¿Planeas comprar una casa existente ya colocada en un terreno?

Siempre recuérdales a los clientes que sólo deberían utilizar profesionales licenciados para comprar e instalar una casa.

Una ventaja de visitar un agente es la capacidad de poder ver varias casas en una ubicación. Los compradores deben ver diferentes tipos de casas prefabricadas, comparar características y hacer preguntas antes de tomar una decisión final. Muchos modelos parecen similares, pero la calidad de construcción puede variar. Si están buscando comprar una casa nueva, los clientes pueden elegir una de las casas en muestra o comprar una personalizada.

Evaluar la calidad de las casas prefabricadas. Los asesores de vivienda deben brindar consejos para ayudar a los compradores a evaluar la calidad de la construcción de las casas prefabricadas:

NUEVAS CASAS PREFABRICADAS

Verifica que todos los profesionales sean licenciados.

Verifica la certificación ENERGY STAR®.

Realiza un recorrido de la fábrica. ¿La fábrica cuenta con certificación de ENERGY STAR®?

Consulta recursos profesionales, del HUD y de la Agencia Administrativa Estatal (SAA) sobre la construcción de casas prefabricadas. Pregunta a la SAA si se han presentado quejas sobre el modelo o el fabricante de la casa.

CASAS PREFABRICADAS EXISTENTES

Contrata un inspector licenciado que esté familiarizado con la construcción de casas prefabricadas.

Busca modificaciones que hayan sido realizadas y averigua si afectan el cumplimiento de la casa del código del HUD.

En casas manufacturadas, la placa de información (generalmente ubicada en el armario eléctrico, en un gabinete o en un armario) proporciona el número de serie de la casa, zonas climáticas y térmicas, además de otra información importante.

INTEGRAR LAS CASAS PREFABRICADAS EN LAS PRÁCTICAS DEL PROGRAMA DE GESTIÓN

Antes de que los asesores y educadores hablen sobre casas prefabricadas con clientes que quieren comprar, los gerentes del programa deben considerar cómo, cuándo y dónde será incluida la información. La uniformidad a la hora de informar es clave para el cumplimiento y la información debe ser consistente, exhaustiva y universal. Los gerentes del programa deben:

Definir el proceso - Crear un plan completo y exhaustivo sobre cómo se incorporan las discusiones sobre casas prefabricadas en las sesiones de asesoramiento y educación.

Capacitar al personal - Conocer las normas y regulaciones locales sobre las casas prefabricadas y proporcionar información al personal. Ofrecer actualizaciones de forma anual, ya sea de forma electrónica o durante reuniones de personal. Ofrecerle al personal *Casas prefabricadas: Una guía de servicio para asesores de vivienda* de Next Step para que puedan compartirla con sus clientes.

Integrar la comercialización - Integrar información sobre casas prefabricadas al marketing es una forma sencilla para incrementar la concientización sobre opciones de vivienda accesible. Las agencias pueden:

- Incluir una fotografía o gráfico de una casa prefabricada en folletos públicos
- Incorporar lenguaje de las casas prefabricadas en anuncios públicos y de marketing
- Desarrollar un sitio web que incluya tipos de casas prefabricadas accesibles, incrementar la publicidad digital para atraer a los compradores de casas prefabricadas
- Crear blogs o historias en línea de compradores satisfechos

Ajustar las preguntas de ingreso - Revisar los procedimientos de ingreso y hacer cambios para incluir preguntas o referencias sobre opciones de casas prefabricadas. Hacer consultas extensas y preguntas que incluyan una determinación clara sobre el tipo de casa que quiere el cliente. Las preguntas o entrega de información debe ser igual que para todos los tipos de viviendas.

Informarse sobre las regulaciones locales - Investigar adecuadamente sobre códigos y regulaciones locales, tener documentación clara y actualizada y compartir esa información con asesores y educadores.

RECURSOS CLAVE E INCREMENTAR LA BASE DE CONOCIMIENTOS

Si el cliente necesita más información sobre préstamos y agentes, esta es una lista de recursos:

Recursos adicionales para el asesor (*Enlaces disponibles en la versión digital*)

Fuente	Elemento / documento	Sitio web / objetivo
Fannie Mae	MH Advantage	www.fanniemae.com Préstamo para comprar una casa manufacturada
Freddie Mac	Hipotecas CHOICEHome	www.freddiemac.com Información sobre las hipotecas CHOICEHome®
Instituto de casas prefabricadas	Beneficios de las viviendas prefabricadas	www.manufacturedhousing.org Información integral
Instituto urbano	Nueva evidencia demuestra que las casas prefabricadas ganan valor igual que las casas construidas en el sitio	www.urban.org Comparación de tasación
HUD	Ficha técnica de fabricantes	www.HUD.gov Estándares de construcción y seguridad
	Consejos rápidos sobre casas prefabricadas del HUD	
	La evidencia del HUD importa: Investigaciones recientes sobre casas prefabricadas	
Next Step	<i>Casas prefabricadas: Una guía para el interés del consumidor</i>	www.nextstepus.org Orientación para que los compradores puedan evaluar la compra de una casa prefabricada

Hay más información sobre las casas prefabricadas que la conocida por la mayoría de los compradores y asesores de viviendas. Presta atención a las tendencias nacionales sobre qué ocurre en tu comunidad. Comparte estadísticas e historias locales para explicar la importancia y viabilidad de las casas prefabricadas en tu área.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Agente: Un agente es un vendedor de casas prefabricadas en una fábrica. Los agentes de casas prefabricadas deben seguir normas explícitas establecidas por agencias federales y estatales.

CrossMod: El término de la industria que incluye y expande sobre muchas de las nuevas características de casas que Fannie Mae y Freddie Mac solicitan al brindar financiamiento convencional para casas prefabricadas con MH Advantage y CHOICEHome, respectivamente.

Etiqueta CHOICEHome: El fabricante de esta casa, que se muestra en el Certificado del HUD, certifica que la casa cumple los requisitos de elegibilidad de CHOICEHome. La etiqueta se encuentra fijada a la placa del HUD.

Etiqueta MH Advantage: Se incluye en casas diseñadas para cumplir los criterios de elegibilidad de MH Advantage, para una identificación más sencilla por parte de prestamistas y tasadores.

Hipotecas CHOICEHome: La iniciativa accesible de Freddie Mac ofrece un financiamiento convencional de construida en el sitio para casas prefabricadas de bienes raíces que son construidas para el HUD, pero con muchas de las características de una casa construida en el sitio. Ofrece un financiamiento de hasta un 3% y menores costos de financiamiento.

Hipotecas MH Advantage: Una opción de financiamiento accesible ofrecida por Fannie Mae para permitir hipotecas para casas prefabricadas. Este producto combina características como pago inicial de hasta el 3%, con el menor precio y detalles personalizables de casas prefabricadas modernas. El tasador incluirá fotografías de la etiqueta del fabricante asociado a MH Advantage.

Lugar para una casa: Una parcela designada de terreno diseñada para albergar una casa, sus edificaciones o estructuras accesorias y equipamiento, para el uso exclusivo de los ocupantes de la casa.

Marco: El marco estructural de una casa prefabricada que respalda la unidad completa de paredes, piso y techo.

Placa de información: Una hoja de información ubicada en una puerta de armario bajo el fregadero o en la cara de una pared o puerta cerca del panel eléctrico, cuarto de servicios o armario del cuarto principal. Contiene un número de identificación única e identifica la zona de viento, zona de carga del techo y zona climática para las cuales fue construida la casa.

Sitio de entrega: Este es el lugar donde el transportista entrega la casa que fue enviada.



ACERCA DE NEXT STEP

Next Step es el único intermediario sin fines de lucro de viviendas en el país que trabaja para aprovechar la experiencia y relaciones con la industria de casas prefabricadas para brindarles oportunidades accesibles y sustentables de compra a más individuos y familias en todo el país. Nuestro personal y socios ofrecen capacitación y asesoramiento para organizaciones sin fines de lucro en la causa, para ayudar a formar al personal sobre las casas prefabricadas, mejorar el desarrollo de proyectos que utilizan casas prefabricadas y concientizar sobre las casas prefabricadas a interesados de la comunidad.

DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

Poner al alcance de todos la propiedad sustentable de una vivienda, apoyando la industria de casas prefabricadas mediante educación de clientes, accesibilidad y eficiencia energética.



Visítanos en nextstepus.org y en redes sociales en [@NextStepUS](https://www.instagram.com/NextStepUS)

