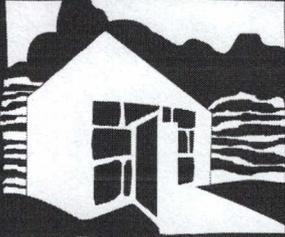


community



rebuilds

Contenido

Historia de CR

El valor de CR

Asociación USDA

Selección de Propietarios

Presupuesto y Diseño

Expectativas de los

Propietarios de

Viviendas Regulaciones

del Programa

• • Requisitos del • • • • •

Terreno

Misión

Construir

viviendas
energéticamente
eficientes

Proporcionar
educación sobre
sostenibilidad

Mejorar las
condiciones de
vivienda de la mano de
obra local a través de un
programa asequible.



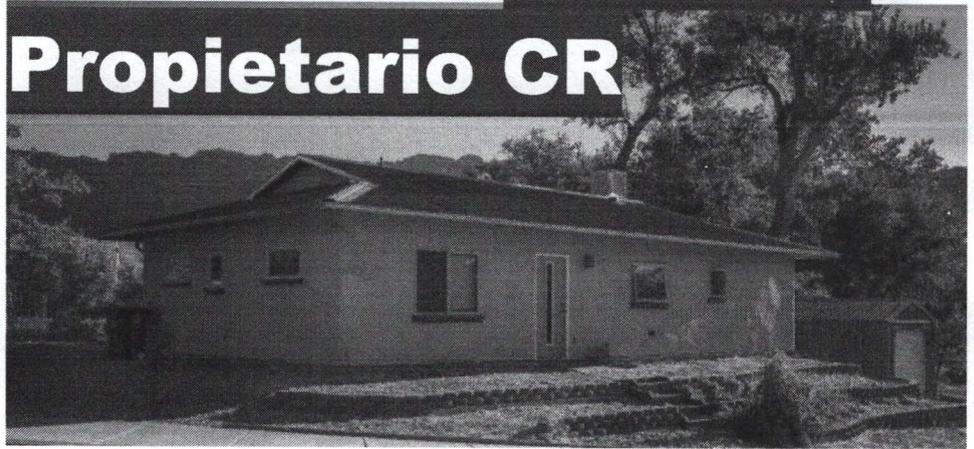
EQUAL HOUSING
OPPORTUNITY

Oficina

150 S 200 E
Moab, UT 84532

Guía del

Propietario CR



Cómo Empezó Todo

Visión

Community Rebuilds es una organización sin fines de lucro con sede en Moab, UT. El inicio de la organización comenzó en 2007, cuando la fundadora Emily Niehaus (una oficial de préstamos en ese momento) se dio cuenta de la falta de viviendas asequibles en Moab. Las casas "asequibles" disponibles para los residentes comprenden en gran parte casas rodantes construidas antes de los códigos de construcción modernos. Estas viviendas no solo ya no son financiables, sino que se consideran pasivos y están mal aisladas, lo que conlleva altas facturas de energía. Con una clara falta de opciones de vivienda de calidad disponibles para la fuerza laboral de Moab, la visión de reemplazar las casas rodantes con casas modestas, naturales y energéticamente eficientes era la solución lógica.

Ejecución

A Emily le atrajo la construcción con pacas de paja por su sencillez, su belleza y su bajo impacto en las emisiones de carbono. Las barreras a las que ella se enfrentó en la búsqueda de este tipo de construcción era que estas requieren mucha mano de obra, además de la falta de experiencia en este campo. Su solución fue crear un programa de pasantías que consiguiera mano de obra voluntaria y proporcionara instrucción sobre la construcción de pacas de paja. La mayoría de los cursos o talleres de construcción natural son extremadamente costosos e inaccesibles para muchas personas. Al desarrollar un programa de pasantías gratuitas, Community Rebuilds puede brindar a los jóvenes profesionales emergentes la oportunidad de aprender habilidades naturales de construcción y, al mismo tiempo, proporcionar un equipo de construcción gratuito.

Crecimiento

La primera casa de CR se completó en 2010. CR ha expandido nuestra programación desde entonces, construyendo viviendas en el condado de Gunnison, CO, la reserva Hopi en Arizona y el condado de San Juan, UT. Los exalumnos y voluntarios de CR también construyeron un barracón interno de dos pisos con pacas de paja en 2018. Elevando nuestros estándares de construcción en 2019, participamos en el Living Building Challenge, una certificación de construcción ecológica en cuatro de nuestras casas. Desde nuestros inicios, CR ha ganado terreno como líder en la construcción moderna, natural y con bajas emisiones de carbono.

Igualdad de Condiciones

Uno de los objetivos de CR es empoderar a las mujeres y a las personas LGBTQ+ interesadas en el campo de la construcción. Las obras de construcción son dominadas por los hombres (según el Departamento de Trabajo de EE. UU., las mujeres representan el 9% de la mano de obra de la construcción), lo que crea una barrera para que las mujeres y las personas LGBTQ+ accedan a estas ocupaciones. Hay muy pocos grupos de la industria de la construcción en los EE. UU. para los trabajadores LGBTQ+ (Queer Advocacy and Knowledge Exchange, o Qu-AKE (Defensa de los Homosexuales e Intercambio de Conocimientos, o Qu-AKE) es uno de los pocos. CR asume el papel de romper las barreras que limitan a las mujeres y a los trabajadores LGBTQ+ a ingresar al ámbito de la construcción. CR reserva la mitad de los lugares de pasantía para aquellos que se identifican como mujeres y prioriza a aquellos que han sido históricamente discriminados por motivos de género o raza.

community



rebuilds

Contenido
Historia de CR
El valor de CR
Asociación USDA
Selección de Propietarios
Presupuesto y Diseño
Expectativas de los
Propietarios de Viviendas
Regulaciones del Programa
Requisitos del Terreno

Trabajo voluntario +
diseño sencillo +
materiales
naturales = la mitad
del costo estándar de
construcción en Moab

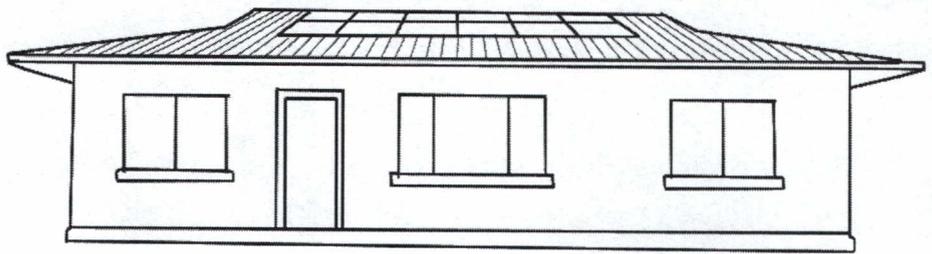
Energía solar
pasiva/activa + paredes
altamente aislantes +
sistemas de eficiencia
energética = \$8-13 facturas
mensuales de electricidad



Oficina

150 S 200 E
Moab, UT 84532

(435) 260-0501
info@communityrebuilds.org



El Valor de CR

Bajo Costo de Construcción

Community Rebuilds ha desarrollado una solución innovadora de vivienda asequible mediante la búsqueda de formas creativas de reducir el costo de la construcción. Estos métodos incluyen:

- Reclutar pasantes a través de un programa educativo para completar las tareas adicionales de mano de obra de construcción asociadas con la construcción natural. La mano de obra del propietario es una reducción de costos adicional.
- Utilizar diseños arquitectónicos simples que reduzcan los costos de diseño.
- Incorporar materiales naturales saludables que sean "muy baratos", como el barro y la paja, y utilizar materiales de construcción reciclados, recuperados y donados siempre que sea posible.

Al implementar estos métodos de baja tecnología, hemos reducido el costo de construcción de nuestras casas unifamiliares en Moab a aproximadamente la mitad de los costos estándar de construcción en una región donde los costos de vivienda y tierra son altos. El programa de Reconstrucciones Comunitarias **reduce el costo de cada vivienda en \$70,000-\$100,000.**

Hogares con Energía Positiva

Combinamos el diseño solar pasivo y activo con sistemas de paredes de pacas de paja altamente aislantes y pisos de adobe de masa térmica para disminuir significativamente los costos futuros de calefacción y refrigeración. Nuestras casas no solo son asequibles de construir, sino que el ahorro de costos continúa a lo largo del ciclo de vida de nuestras casas.

Una matriz solar fotovoltaica es ahora una característica estándar de la casa CR. Con esta fuente adicional de energía, los propietarios de viviendas están experimentando facturas de servicios públicos de **\$ 8 a \$ 13 por mes**, simplemente el costo de conectarse al sistema de red local. Estamos orgullosos de decir que la mayoría de los hogares de CR generan más energía de la que consumen.

Intercambio Educativo

Una de las mayores prácticas de reducción de costos empleadas por CR es el programa de pasantías de construcción natural. La pasantía está abierta a jóvenes profesionales emergentes de todo el mundo que deseen adquirir experiencia en el campo de la construcción natural. Los pasantes realizan el trabajo de construcción adicional asociado con la construcción natural a cambio de las habilidades y conocimientos que aprenden mientras están en el programa. También se les proporciona alojamiento y un subsidio de alimentación.

community



rebuilds

Contenido

Historia de CR

El valor de CR

Asociación USDA

Selección de Propietarios

Presupuesto y Diseño

Expectativas de los

Propietarios de

Viviendas Regulaciones

del Programa

Requisitos del

Terrego.

El Préstamo Directo
502 Subsidio de Baja
Tasa de Interés
disponible
Período de
amortización de 33 a
38 años Sin cuota
inicial*

Programa de Autoayuda
Mutua Los propietarios de
viviendas pasan un promedio
de 100 horas al mes (23
horas a la semana)
construyendo las casas de
los demás.



Oficina
150 S 200 E
Moab, UT 84532



Asociación con USDA (Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo y la Cooperación)

Cómo se Financian las Viviendas de CR

Community Rebuilds ha desarrollado una relación mutuamente beneficiosa con el Programa de Autoayuda Mutua de Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. A través de este programa, podemos ayudar a los propietarios de viviendas elegibles a calificar para el **Préstamo Directo 502** y participar en el **Programa de Autoayuda Mutua**. Estas dos fuentes, en conjunto, permiten los costos de la tierra, construcción, y los instructores de Community Rebuilds estarán completamente cubiertos.

El Préstamo Directo 502

El Préstamo Directo 502 es uno de los mejores productos de préstamo actualmente en el mercado para hogares de ingresos muy bajos y bajos. A continuación se presentan algunas características importantes asociadas con este préstamo en particular:

- El monto del préstamo está determinado por la capacidad de pago del solicitante. Independientemente de esta capacidad, los solicitantes no pueden pedir prestado más de los límites de préstamo del área. Los límites de los préstamos del área del USDA se pueden ver aquí: <https://www.rd.usda.gov/files/RD-SFHAreaLoanLimitMap.pdf>
- Una **tasa de interés extremadamente baja** también está asociada con el Préstamo Directo 502. El interés fijo se basa en las tasas actuales del mercado en el momento de la aprobación del préstamo o al cierre del préstamo (la que sea menor), pero la tasa de interés puede ser tan baja como el 1% cuando se modifica mediante asistencia de pago/subsidio.

Históricamente, los tipos de interés han estado entre el 1% y el 3,5% y siempre están sustancialmente por debajo del interés preferencial.

- El **plazo de amortización es de 33 años**. Un período de recuperación de 38 años está disponible para ingresos muy bajos y solicitantes que no pueden pagar el plazo del préstamo de 33 años.
- Por lo general, no se **requiere un pago inicial**. * Es posible que se requiera que los solicitantes con activos superiores a los límites de activos usen una parte de esos activos.

El Programa de Autoayuda Mutua

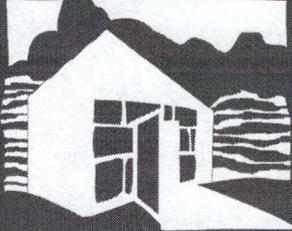
Community Rebuilds es beneficiario de la Subvención de Autoayuda Mutua 523 del USDA. Esta subvención apoya directamente los salarios de nuestros supervisores, instructores y personal del programa. Al recibir esta subvención y, por lo tanto, participar en el Programa de Autoayuda Mutua, los propietarios están sujetos a varias estipulaciones.

La primera estipulación se refiere al aspecto de la "autoayuda". Un propietario de CR es un participante activo en la construcción de su hogar y debe poder comprometerse a trabajar un mínimo de **100 horas por mes** (23 horas por semana). Los hogares pueden reclutar voluntarios adicionales (también conocidos como amigos y familiares) para ayudar con estas horas. Sin embargo, al menos el 50% debe ser realizado por miembros directos del hogar.

El aspecto "mutuo" del programa indica que los propietarios también trabajarán en las casas de otros hogares que participan en el ciclo de construcción. Este es un esfuerzo grupal y los propietarios no pueden mudarse hasta que todas las casas estén terminadas. Los pasantes contribuyen a la construcción durante cinco meses. Cualquier tarea inconclusa será completada por los propietarios en los meses posteriores a la construcción.

Para obtener más información y cifras actuales, visite el sitio web del Programa de Desarrollo Rural del USDA. (<https://www.rd.usda.gov/ut>)

community



rebuilds

Contenido

Historia de CR

El valor de CR

Asociación USDA

Selección de Propietarios

Presupuesto y Diseño

Expectativas de los

Propietarios de

Viviendas Regulaciones

del Programa

Requisitos del

•Terreno • • • • •

Precalificación

Residente por 2+

años

Ingresos muy bajos a

bajos

Opción única de

préstamo

Plazo medio = 6 meses a 2 años, dependiendo de:

Número de personas en lista de espera Su propia situación financiera

Prioridad de casas rodantes antes de 1976 •



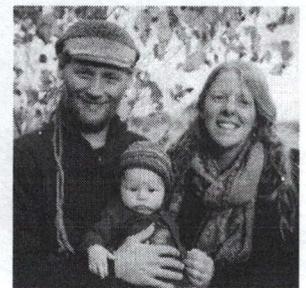
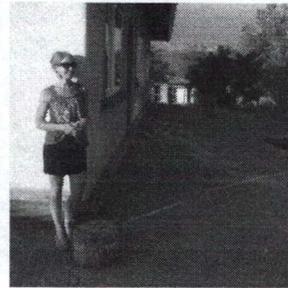
Oficina

150 S 200 E

Moab, UT 84532

(435) 260-0501

info@communityrebuilds.org



Selección de Propietarios

Proceso de Precalificación y Préstamo

Community Rebuilds mantiene una fuente de posibles propietarios en todo momento. Para ser agregado a esta cartera como candidato, el primer paso es completar nuestro **Acuerdo de Solicitud y Participación de Precalificación** (disponible en el sitio web de CR). La elegibilidad inicial está determinada por dos factores:

- Debe haber vivido en la comunidad durante un mínimo de **dos años**.
- Debe estar en el rango de **ingresos muy bajos a bajos**. Nota: Algunos hogares con un ingreso combinado superior al límite de ingresos del área aún pueden ser elegibles si califican para deducciones especiales. Las deducciones pueden resultar en función del estado de estudiante, los miembros ancianos del hogar, los dependientes, los gastos médicos, etc.

El siguiente paso para construir su casa en CR es solicitar el Préstamo Directo 502 que se mencionó en la sección anterior. CR ayudará a los solicitantes elegibles con la presentación de una solicitud oficial de préstamo al USDA, que requerirá una amplia documentación financiera. CR proporcionará una lista completa de los documentos necesarios .

Consejos Útiles

Por lo general, toma **entre 6 meses y dos años** desde el momento en que se agrega un solicitante elegible a la cartera para calificar para el Préstamo Directo 502 y estar listo para construir su casa CR. Los factores que afectan ese período de tiempo incluyen:

- El **número de posibles propietarios de viviendas** que ya están en proyecto. CR opera por orden de llegada de la solicitud. Trabajamos para calificar a cada solicitante en el orden en que se recibió su solicitud de precalificación.
- **Su propio estado financiero/elegibilidad**. A pesar de la precalificación, puede llevar algún tiempo obtener todos los aspirantes en fila para el proceso de solicitud de préstamo.
- **Priorización de casas rodantes anteriores a 1976**. Debido a los riesgos potenciales para la salud y la extrema ineficiencia energética, CR puede priorizar el reemplazo de casas rodantes anteriores a 1976 para cualquier solicitante que actualmente sea propietario de dichas viviendas.

Mientras Espera

Mientras espera a que llegue su turno en la cola, aquí tiene algunos consejos útiles para prepararse para la solicitud de préstamo:

- Asegúrese de mantener bajos sus pagos mínimos mensuales, ya que puede afectar el monto de su préstamo, y pague todas sus facturas a tiempo.
- Si trabaja por cuenta propia, su negocio debe haber estado operativo durante al menos dos años para calificar como ingresos de reembolso. Los ingresos de los solicitantes que trabajan por cuenta propia se calcularán en función de un promedio de los ingresos de los últimos dos años.
- Continúe enviando a CR información actualizada sobre ingresos y declaraciones de impuestos.
- Tenga a mano los estados de cuenta bancarios y los talonarios de pago, ya que los solicitaremos.

community



rebuilds

Contenido

Historia de CR

El valor de CR

Asociación USDA

Selección de Propietarios

Presupuesto y Diseño

Expectativas de los

Propietarios de

Viviendas Regulaciones

del Programa

Requisitos del

Terreno

Los propietarios de viviendas no tienen acceso directo a los gastos. CR se encargará de la contabilidad.

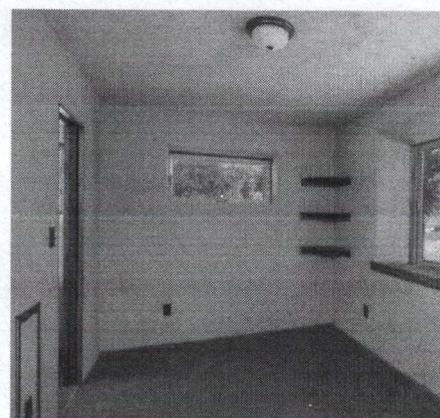
Los propietarios podrán tomar muchas decisiones, pero las casas no pueden parecer demasiado lujosas.

Una casa CR está en garantía durante el primer año después de la construcción.

Oficina
150 S 200 E
Moab, UT 84532



(435) 260-0501
info@communityrebuilds.org



Presupuesto y Diseño

Gastos y Planificación

Toda la contabilidad será manejada por el personal de CR, pero los propietarios participarán en el monitoreo de todas las compras. A continuación se presentan algunas pautas generales a tener en cuenta cuando se trata de hacer el presupuesto:

- Cualquier cosa que compre por su cuenta debe ser una partida presupuestaria aprobada para ser reembolsada por CR (guarde y envíe todos los recibos).
- Tenga en cuenta el presupuesto y que las casas CR no son casas personalizadas (a pesar de que tome ciertas decisiones de diseño). Todos los materiales y accesorios que se pueden reciclar son de gran beneficio. Evite costos innecesarios, como techos de metal oxidados y colores de pintura de diseño.
- Utilice el presupuesto para ventanas y puertas exteriores de alta calidad, ya que aquí es donde la calidad importa.
- Espere y planee hacer todo el paisajismo por su cuenta. Asegúrese de planificarlo cuidadosamente.
- Solo trabaje con contratistas y subcontratistas que tengan licencia y estén asegurados.

Lo que hay y lo que no hay en una casa de CR

Es importante tener en cuenta que, aunque CR permite que el propietario tome muchas decisiones estéticas, no estamos en el negocio de las casas personalizadas: **construimos viviendas modestas y asequibles**. A los propietarios se les permitirá decidir sobre muchos acabados, como colores de revoques, molduras, colores exteriores, color del techo, gabinetes, herrajes, iluminación y hacer ajustes en el plano de planta, pero nuestras casas no pueden parecer demasiado lujosas. Las decisiones sobre detalles y solicitudes especiales se dejarán a discreción del equipo de compilación. Tenga en cuenta que lo que se ha hecho en el pasado en las casas de CR puede no ser una opción en su hogar.

Las Viviendas de CR tienen:

Paneles solares Electrodomésticos
Mini splits (calor/refrigeración) Suelos de masa térmica revoque de tierra
Grandes ventanales orientados al sur

Las viviendas de CR no tienen:

Aparatos de gas Estufas de leña Enfriadores húmedos,
Calefacción por suelo radiante Garajes Alfombrados

Garantía para el Hogar

Las casas están en garantía durante el primer año una vez que haya comenzado la construcción, lo que significa que los propietarios tendrán acceso al personal de construcción de CR para consultar sobre cualquier mal funcionamiento o problema de mantenimiento que resulte en ese período de tiempo. CR permite a nuestros propietarios hacer reparaciones de forma independiente. La mayoría de los métodos de mantenimiento para una casa de pajas de paja se revisarán con el propietario

antes del final de la construcción. Los propietarios también estarán equipados con un manual de mantenimiento para su hogar, que contiene información como qué productos de limpieza usar, cómo cuidar sus revoques naturales y pisos de adobe, productos de limpieza apropiados y la documentación adjunta para todos los accesorios y electrodomésticos.

community rebuilds

Contenido
Historia de CR
El valor de CR
Asociación USDA
Selección de Propietarios
Presupuesto y Diseño
Expectativas de los
Propietarios de
Viviendas
Regulaciones
del Programa
Requisitos del
Terreno

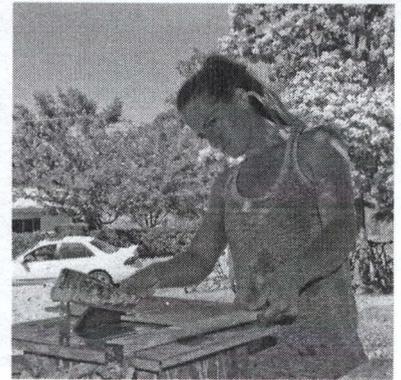
Los propietarios deben trabajar **100 horas mensuales** (23 horas semanales) en cualquier vivienda que se construya durante su mandato.

Los propietarios deben mostrar regularmente su **aprecio** por los pasantes de CR.

Planee mudarse **un mes** después del final del plazo de construcción y terminar la casa si es necesario.



Oficina
150 S 200 E
Moab, UT 84532



Expectativas de los Propietarios de Viviendas

Horas de Seguimiento

El Programa de Autoayuda Mutua estipula que los propietarios de viviendas de CR deben dedicar un mínimo de **100 horas al mes** (23 horas semanales) por hogar a la construcción directa de su casa y de otras viviendas que se construyan durante su ciclo. Las horas deben ser firmadas por el equipo de construcción por cada día que el propietario trabaje en el sitio. Estas horas se entregan semanalmente al Director de Programa de CR.

Las consecuencias de retrasarse en el cumplimiento de las horas son las siguientes:

- 15 horas de retraso: reunión con el equipo de construcción para determinar un plan de recuperación.
- 30 horas de retraso – Cese de pasantías y trabajo en equipo en casa
- 45 horas de retraso – Expulsión del programa

Estas consecuencias están destinadas a alentar a los propietarios a mantenerse al día con el cronograma de construcción. Aunque son estrictas, estas medidas rara vez se toman, y CR está ahí para ayudarlo a sortear dificultades a través de reuniones semanales obligatorias con el director del programa.

Compromiso de los Pasantes

¡Uno de los aspectos más destacados de la pasantía de construcción natural de CR es que los pasantes pueden trabajar codo a codo con usted! Los pasantes están **donando 840 horas de trabajo** y es importante para ellos construir relaciones con las personas para las que están construyendo una casa. Su presencia no solo proporciona valor para ellos, sino que su reconocimiento y aprecio por el trabajo que están brindando es extremadamente importante. Si bien a los pasantes se les proporciona alojamiento y educación, la organización en última instancia los ve como clientes y es primordial **crear una gran experiencia de pasante**. Los propietarios anteriores han mostrado su agradecimiento proporcionando bebidas y postres para la cena de orientación, trayendo golosinas al sitio, organizando cenas y llevando a los pasantes a divertidas aventuras al aire libre.

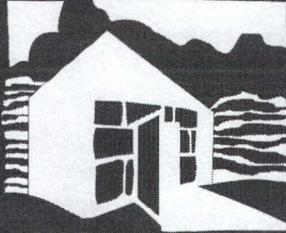
Objetivos de Aprendizaje

En los días en que está programado para trabajar en el sitio, planea estar allí durante todo el día de principio a fin. Esto será lo más beneficioso para usted y menos perjudicial para el equipo de construcción/pasantes. Si bien se hacen excepciones, la expectativa es una participación de un día completo. Las partes de la construcción en las que es más importante que usted como propietario participe son el enmarcado y el bloqueo interior, el revoque interior y exterior, y la pintura exterior.

Mudanza

Asegúrese de darse al menos **un mes** de margen al final de la construcción antes de planear mudarse, ya que puede haber retrasos imprevistos. En el caso de que la casa no esté terminada antes de que finalice el semestre de pasantía, los **propietarios del grupo trabajarán juntos para completar las casas**. Al mudarse, el USDA le pedirá que proporcione un relato escrito de su experiencia para ayudar a abogar por el programa de autoayuda y la vivienda asequible. Community Rebuilds también solicitará recorridos por su hogar varias veces al año para exhibir nuestro trabajo a grupos de pasantes o posibles propietarios.

community



rebuilds

Contenido
Historia de CR
El valor de CR
Asociación USDA
Selección de Propietarios
Presupuesto y
Diseño
Expectativas de los
Propietarios de
Viviendas Regulaciones
del Programa
• Requisitos del Terreno

La tierra debe estar en
Moab o
Valle de España.

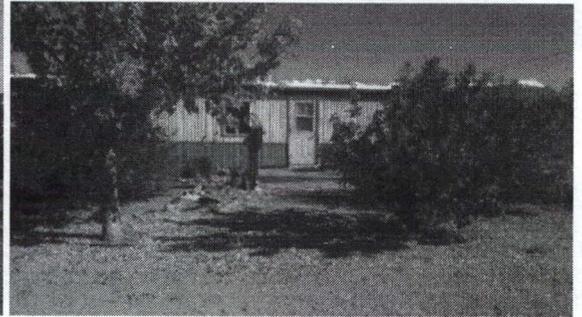
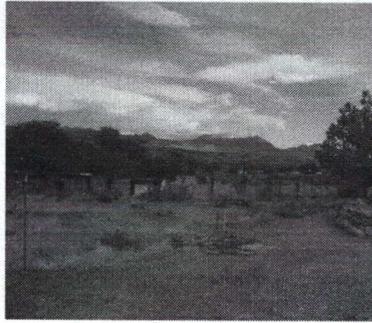
Los sitios deben ser
aprobados por el personal
y la junta de CR, el USDA
y el ingeniero estatal.

Tener un terreno puede
ayudar a acelerar el tiempo
en la lista de espera, pero
esto no es una garantía.



Oficina
150 S 200 E
Moab, UT 84532

(435) 260-0501



Requisitos del Terreno

Propiedades Elegibles

Para los propietarios actuales que desean construir una casa CR en su propiedad, o para aquellos que buscan un terreno de forma preventiva, hay varios requisitos para que el terreno se considere edificable:

- **El terreno debe estar muy cerca de nuestras viviendas para pasantes** y otros proyectos, por ejemplo, Moab y Valle Español. En este momento, no podemos construir en Castle Valley, Monticello, La Sal o Thompson Spring.
- Si ya hay viviendas en la propiedad, debe haber sido construida antes de 1976 o considerarse en ruinas.
- El tamaño y el diseño de nuestro plan actual deben ajustarse a la propiedad y dentro de las asociaciones de propietarios/CCNR para ciertas subdivisiones.
- La propiedad debe tener un buen acceso a la ganancia solar. Parte de lo que hace que las casas CR sean un gran beneficio para los propietarios es la eficiencia energética, que se deriva en gran medida de la energía solar activa y pasiva. Esto significa que las propiedades en las que construimos reciben suficiente luz solar directa para permitir que los paneles sean una opción efectiva, junto con la capacidad de diseño solar pasivo.
- La propiedad no puede generar ingresos, como operar una granja comercial o alquilar por noche la propiedad.
- Si la propiedad se encuentra en la zona de inundación, es posible que se requiera un seguro contra inundaciones, lo que podría poner en peligro la viabilidad financiera de algunos propietarios.

Proceso de Solicitud para Propietarios

Actuales

La propiedad de la tierra se indicará en su solicitud de precalificación. Algunas cosas adicionales que CR necesitará son la dirección, el tamaño del lote y las imágenes de la propiedad desde varios ángulos. Una vez que se reciba esta información, el director del programa de CR visitará el sitio para asegurarse de que cumpla con todos los requisitos.

A partir de ahí, **la tierra debe ser aprobada por el USDA Desarrollo Rural, el estado y el Consejo de Administración de Community Rebuilds.**

Suponiendo que el terreno cumpla con los requisitos, ser propietario de una propiedad a menudo puede acelerar la cantidad de tiempo que se pasa en la lista de espera, pero también puede retrasarse, dependiendo de la proximidad a otros proyectos.

¿No Tiene un Terreno?

Si está solicitando CR sin ser propietario de un terreno, no se preocupe, muchas personas están en su lugar. En el programa de CR no existe un proceso de adjudicación de lotes sencillo y rápido. Siempre es una buena idea buscar terrenos que cumplan los criterios mencionados. En el caso de que encuentre una propiedad mientras está en la fila de solicitantes, consulte al director del programa CR antes de presentar un contrato de compra, para asegurarse de que cumple nuestros criterios.

Para construcciones recientes, CR ha podido adquirir grandes lotes que pueden subdividirse y venderse a solicitantes que no poseen terrenos.