



## Casas prefabricadas Guía de referencia rápida

Esta guía es para personas que viven en casas prefabricadas (MH) en una parcela, no situadas en un parque de casas móviles. Responde preguntas comunes, identifica problemas comunes, hace referencia a recursos importantes y resume las reglas del condado y los pasos para obtener permisos. Si tiene alguna inquietud o más preguntas, comuníquese con los Servicios de Uso de Suelo del Condado de San Bernardino al 909.387.8311 para obtener ayuda.

### Definición de casas móviles y casas prefabricadas

La gente a menudo utiliza "casa móvil" y "casa prefabricada" para referirse a lo mismo. Pero en 1976, el gobierno federal creó nuevas reglas para las casas prefabricadas.

- **Casa móvil:** Casas construidas antes del 15 de junio de 1976.
- **Casa prefabricada:** Casas construidas después del 15 de junio de 1976, siguiendo las nuevas reglas.

Las casas prefabricadas deben tener una etiqueta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) que indique el cumplimiento con los estándares federales de construcción. Las casas construidas antes del 15 de junio de 1976 o sin una etiqueta HUD están sujetas a las normas del estado de California vigentes en el momento de la construcción. Comuníquese con HCD: [www.hcd.ca.gov](http://www.hcd.ca.gov). Se pueden instalar todas las casas con más de 10 años de antigüedad en el condado, pero están sujetas a una determinación de compatibilidad por parte del personal del condado.

### Requisitos clave

<b>Permisos y aprobaciones</b>	Se requieren permisos y aprobaciones de los Servicios de Uso de Suelo del Condado de San Bernardino antes de instalar o colocar la unidad y/o realizar cualquier alteración del terreno.
	No hay permisos temporales disponibles para la instalación en su propiedad. Debe almacenar la casa fuera del sitio hasta que se aprueben todos los permisos.
	Las estructuras accesorias, que incluyen pero no se limitan a terrazas, cubiertas de patio, pérgolas y estructuras de más de 120 pies cuadrados, necesitan un permiso separado del condado.
	Cualquier alteración a una unidad fabricada requiere la aprobación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California.

<b>Etiqueta HUD</b>	Las casas fabricadas después del 15 de junio de 1976 deben cumplir con los estándares federales de construcción y tener una etiqueta HUD válida.
<b>Esfera de influencia de Apple Valley</b>	No se permiten casas con más de 10 años de antigüedad en la Esfera de Influencia de Apple Valley. Consulte con el personal del condado para confirmar si su propiedad está dentro de esta área.
<b>Retranqueos</b>	Las viviendas deben cumplir con los requisitos de retranqueo establecidos en el Código de Desarrollo del Condado de San Bernardino.
	Las viviendas deben cumplir con los requisitos de desarrollo del sitio, tales como altura, amortiguamiento, cercado, paisajismo, estacionamiento y requisitos especiales para áreas de incendios e inundaciones. Otros factores como laderas o árboles protegidos también pueden afectar la ubicación. Se puede requerir la construcción de bordillo y cuneta. Consulte con el personal del condado para obtener más detalles.
<b>Acceso legal a la propiedad</b>	Las viviendas deben tener acceso legal al sitio desde una calle pública o una servidumbre privada.
<b>Paisajismo</b>	Los Árboles de Josué (Western Joshua Tree) no se pueden tocar dentro de un radio de 40 pies (a menos que la ley estatal autorice lo contrario). Si necesita mover o remover el árbol, se requiere un permiso del Departamento de Pesca y Vida Silvestre de California.
	Trabaje con el personal del condado para asegurarse de que no haya especies en peligro de extinción en la propiedad antes de comenzar cualquier actividad en el sitio. Para eliminar plantas nativas se necesita un permiso.
	Los patios delanteros y laterales deben estar ajardinados con plantas nativas. Si no se alteran las plantas existentes, es posible que no sea necesario realizar un nuevo diseño paisajístico. El nuevo paisaje debe ser xerojardinizado.

### Preguntas frecuentes

<b>¿Está permitida una casa prefabricada en mi propiedad?</b>	Eso depende. Antes de comprar una unidad o propiedad, hable con el personal del Departamento de Servicios de Uso de Suelo del condado. Las casas prefabricadas pueden estar en terrenos privados si estos están zonificados para uso residencial. Consulte el mapa de zonificación del condado y hable con un el personal para estar seguro. Las casas prefabricadas pueden ser ADU si tienen menos de 1200 pies cuadrados y son más pequeñas que la casa principal. Consulte el folleto de ADU para obtener más detalles.
---	--

<p><b>¿Necesito un permiso para instalar una casa prefabricada en mi propiedad?</b></p>	<p>Sí. Se necesita un permiso antes de instalar o realizar cualquier trabajo en el sitio. Obtenga el permiso de la División de Construcción y Seguridad del condado.</p>
<p><b>¿Puedo establecer temporalmente mi casa prefabricada en mi propiedad antes de obtener los permisos?</b></p>	<p>No. Debe obtener todos los permisos y aprobaciones antes de configurar, instalar o perturbar el sitio.</p>
<p><b>¿Cómo puedo asegurarme de que mi casa prefabricada esté instalada correctamente?</b></p>	<p><i>Base:</i> Toda casa debe contar con un sistema de amarre o cimentación aprobado. Puede utilizar un plan previamente aprobado o pedirle a un ingeniero que diseñe uno.</p> <p><i>Zonas de peligro:</i> El personal del condado verificará si su propiedad está en una zona de peligro (como áreas de terremotos o inundaciones) y recomendará el tipo de base adecuado.</p> <p><i>Instalador:</i> Asegúrese de que el instalador tenga licencia de la Junta de Licencias del Estado de California, a menos que se presente como propietario-constructor.</p>
<p><b>Mi casa prefabricada tiene más de 10 años; ¿tengo alguna opción?</b></p>	<p>Sí. Siempre que la vivienda esté <i>fuera</i> de la Esfera de Influencia de Apple Valley, si cumple con estos tres requisitos, la vivienda puede ser instalada si se cumplen los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La casa cumple con todos los requisitos pertinentes del condado relacionados con la instalación del sitio y los retrocesos.</li> <li>• La casa cumple con los estándares del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California o tiene una etiqueta HUD válida.</li> </ul>
<p><b>¿Qué hago si mi propiedad está en un área de seguridad contra incendios?</b></p>	<p>Consulte con la autoridad local contra incendios para determinar los requisitos de mitigación de incendios.</p>
<p><b>¿Qué hago si mi propiedad está en un área especial de riesgo de inundación de FEMA?</b></p>	<p>Comuníquese con el personal del condado para determinar si se requieren disposiciones contra inundaciones.</p>
<p><b>¿Cómo obtengo una etiqueta HUD de reemplazo?</b></p>	<p>Comuníquese con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California: <a href="http://www.hcd.ca.gov">www.hcd.ca.gov</a>.</p>

## Obtener la aprobación del condado

Debe obtener un permiso de construcción antes de instalar una casa prefabricada en su propiedad. Ningún trabajo, incluida la eliminación de plantas o árboles, puede comenzar hasta que tenga todos los permisos necesarios.



## Consejos útiles:

1. **Realice la debida diligencia sobre la propiedad:** Investigue la propiedad para detectar posibles problemas antes de comprar el terreno o trasladar una unidad. Comuníquese con el personal del condado para obtener ayuda.
  
2. **Obtenga información sobre las tarifas:** Instalar una casa prefabricada en California requiere tarifas, permisos, diseños y estudios, que varían según la ubicación y la zonificación. La tarifa total promedio es de alrededor de \$4,800. Esto no incluye el costo de pozos, sistemas sépticos, ni estudios adicionales y otras tarifas aplicables. Otras tarifas pueden incluir:
  - A. Tarifas de permisos y reglamentaciones.
    - Permiso de construcción
    - Tarifa de revisión del plan
    - Permisos de estructuras accesorias
    - Permiso de nivelación
    - Tarifas de conexión de servicios públicos
    - Tarifas del Departamento de Bomberos
    - Tarifas de impacto escolar
    - Permiso de transporte
  
  - B. Estudios ambientales y de sitio.
    - Informe geotécnico (de suelo)
    - Revisión ambiental (CEQA)
    - Análisis de zonas de inundación
    - Evaluación de riesgo de incendio
  
  - C. Costos de instalación. Considere estos elementos para obtener una estimación realista:
    - Alojarse en una unidad usada hasta obtener los permisos
    - Costos de una nueva cimentación
    - Gastos de mudanza, montaje e instalación
    - Escaleras de salida y terrazas
    - Techo nuevo
    - Paisajismo
    - Nivelación y drenaje
  
  - D. Aumentos de impuestos. Instalar una casa prefabricada aumenta el valor de su propiedad, lo que puede incrementar su impuesto anual sobre la propiedad.
  
3. **Investigue sobre la unidad.** Antes de comprar una casa, es una buena idea investigar un poco. Las siguientes acciones pueden ayudarle a tomar una decisión informada.
  - Obtenga una inspección profesional: Descubra problemas ocultos como daños estructurales, problemas eléctricos o defectos de plomería. Obtenga un informe detallado y considere una segunda opinión.

- Verificar documentación: Asegúrese de que todos los documentos legales sean precisos y completos. Consulte con un abogado especializado en bienes raíces si no está seguro.
4. **Tenga cuidado con los errores más comunes.** Detecte posibles señales de alerta antes de comprar.
- Precios "demasiado buenos para ser verdad": Los precios extremadamente bajos pueden significar defectos ocultos o costos faltantes, como transporte o instalación. Investiga casas similares para asegurar un precio justo.
  - Publicidad engañosa: Son comunes las descripciones engañosas y las fotografías falsas. Visite la casa en persona o solicite un recorrido virtual para verificar su estado.
  - Tácticas de venta bajo presión: Algunos concesionarios presionan para obtener decisiones rápidas con ofertas por tiempo limitado. Tómese su tiempo para investigar y comparar opciones.
  - Distribuidores sin licencia: Tratar con vendedores sin licencia aumenta el riesgo de fraude. Verifique las credenciales del distribuidor con las autoridades locales.
  - Problemas de título: Algunas viviendas pueden tener propietarios poco claros. Comuníquese con HCD para verificar los propietarios físicos de las unidades usadas y la presencia de posibles gravámenes.
5. **Considere una cuenta de depósito en garantía al realizar la compra.** Una cuenta de depósito en garantía no siempre es necesaria, pero protege a todas las partes en una transacción inmobiliaria. Asegura que la vivienda esté libre de gravámenes u otros problemas.
6. **Realizar un seguimiento del trabajo del contratista.** Consulte el estado de su permiso en línea en [EZ Online Permitting](#). Podrá ver si el permiso está activo, si hay tarifas pendientes de pago o si hay solicitudes de más información.

## Financiación + Recursos

Esta lista proporciona resúmenes y enlaces a recursos financieros que pueden resultar útiles. Revise la información para ver si los recursos son adecuados para su hogar. Consulte con cada agencia para conocer la elegibilidad.

Programas de préstamos financieros a nivel de condado		
<p><b>La Autoridad de Vivienda del Condado de San Bernardino</b></p> <p>Programa de asistencia para propietarios de vivienda: Ayuda hipotecaria de hasta 15 años para familias trabajadoras y hasta 30 años para familias discapacitadas.</p> <p>715 East Brier Dr San Bernardino, CA 92408 (909) 332-6311</p>	<p><b>La Autoridad de Vivienda del Condado de San Bernardino</b></p> <p>Programa de Autosuficiencia Familiar (FSS): Un plan de cinco años para ayudarlo a conseguir un trabajo, aumentar sus ingresos y volverse independiente de la ayuda del gobierno.</p> <p>672 S. Waterman Ave San Bernardino, CA 92408 (909) 890-5386</p>	<p><b>Servicios de Vivienda de Asociación Vecinal, Inc. (NPHS)</b></p> <p>Asistencia para el pago inicial, financiamiento de ADU construidas en fábrica, programas de reparación de viviendas y educación y asesoramiento para compradores de vivienda aprobados por HUD.</p> <p>9551 Avenida Pittsburgh Rancho Cucamonga, CA 91730 (909) 988-5979</p>
<p><b>Servicios de Vivienda Vecinal del Inland Empire (NHSIE)</b></p> <p>Programa de Vivienda de la Sección 8, Recuperación de Desastres, Asesoramiento sobre Préstamos Altos, Asesoramiento sobre Hipotecas Inversas, Intervención en Ejecuciones Hipotecarias, Asistencia de Alquiler Transitorio y Asesoramiento de Alquiler.</p> <p>1845 Business Center Drive Sur, Suite 120 San Bernardino CA 92408 (909) 884-6891</p>	<p><b>Centros de Recursos del Inland Empire (IERCS)</b></p> <p>Asesoramiento crediticio, asesoramiento para compradores de vivienda por primera vez, mitigación de pérdidas y prevención de ejecuciones hipotecarias.</p> <p>325 W Hospitality Ln San Bernardino, CA 92408 (909) 887-8700</p>	<p><b>Junta de Equidad en la Vivienda y Mediación del Interior (IFHMB)</b></p> <p>Servicios de vivienda justa, mediación entre propietario e inquilino, asesoramiento sobre vivienda, resolución alternativa de disputas y servicios para personas mayores.</p> <p>3175 D Sedona Ct, Suite 2, Ontario, CA, 91764 (909) 984-2254</p>
<p><b>Departamento de Desarrollo Comunitario y Vivienda del Condado de San Bernardino y Programa de Asociación de Inversión HOME</b></p> <p>Subvenciones para la construcción, compra y rehabilitación de viviendas asequibles para alquiler o propiedad de vivienda para hogares con ingresos moderados a bajos.</p>		

560 E. Hospitality Lane, Suite 20, San Bernardino, CA 92415 Teléfono: (909) 501-0600		
--	--	--

Programas de préstamos financieros a nivel estatal		
<p><b>Super Nofa para Propietarios de Vivienda (HOSN)</b></p> <p>Programa CalHome para hogares de bajos ingresos y Subvención de Vivienda para Trabajadores Agrícolas para empleados agrícolas.</p> <p>HOSN@hcd.ca.gov (916) 263-2771</p>	<p><b>Agencia de Financiamiento de Vivienda de California (CalHFA)</b></p> <p>Préstamos gubernamentales y convencionales para primera hipoteca, programas de asistencia para el pago inicial, programas multifamiliares y asistencia por dificultades.</p> <p>(877) 922-5432</p>	<p><b>Programa de Oportunidad y Revitalización de Viviendas Prefabricadas (MORE)</b></p> <p>Fondos para parques de casas móviles para adquisición, conversión, rehabilitación, reconstrucción y reemplazo.</p> <p>MÁS@hcd.ca.gov (916) 263-2771</p>

Programas de préstamos financieros a nivel federal		
<p><b>Préstamos de la Administración Federal de Vivienda (FHA)</b></p> <p>Préstamos para viviendas prefabricadas y casas móviles, mejoras energéticas, compradores primerizos y personas mayores.</p> <p>(800) 569-4287</p>	<p><b>Programas de desarrollo rural del USDA</b></p> <p>Ayuda a solicitantes con ingresos bajos o muy bajos a comprar, construir, mejorar o reparar una casa rural. Verificar elegibilidad</p> <p>sm.rd.ca.sfhdirect@usda.gov (530) 792-5800 ext. 1</p>	

*Este folleto está destinado únicamente como un documento informativo. Por favor, consulte el Código de Desarrollo del Condado de San Bernardino para conocer los estándares aplicables a casas prefabricadas y viviendas residenciales en el condado, así como los códigos correspondientes y reglamentos previstos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos y del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California.*