

Guía del Consumidor de Casas Manufacturadas

Según una ley promulgada por el Congreso en 1974, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) ha sido designada como el organismo gubernamental encargado de supervisar el programa federal de viviendas prefabricadas. La sección dentro de HUD a cargo de la función de supervisión es la Oficina de Programas de Viviendas Prefabricadas. La mayoría de los estados tienen un Estado, organismo administrativo (AEA), que administra el programa de HUD en ese Estado. Una lista de los estados del AEA se pueden encontrar en el manual del usuario que viene con cada nuevo hogar, al final de este documento o [sitio Web de HUD](#).

Generalidades

¿Qué es una casa manufacturada?

Casas manufacturada (con anterioridad llamada casa móvil) se construye conforme a las Normas de Construcción y Seguridad de Casas Manufacturadas (Código del HUD) y trae una etiqueta roja de certificación en el exterior de cada sección transportable. Las casas manufacturadas se construyen en el ambiente controlado de una fábrica y se transportan en una o más secciones sobre un chasis permanente.

¿Puede el comerciante al por menor hacer cambios a una casa nueva?

Los comerciantes al por menor pueden hacer cambios, pero con mucho cuidado para asegurarse de cumplir con el Código del HUD. Si un cambio no cumple con el código del HUD, la casa no se puede vender ni ofrecer en venta. Si usted tiene una pregunta sobre un cambio que le hayan hecho a su casa, comuníquese con el fabricante de la misma, la SAA o HUD para solicitar ayuda. Un cambio se define como el reemplazo, adición, modificación o retirada de cualquier equipo o instalación, después de la venta por un fabricante a un comerciante al por menor, pero antes de venderla el comerciante a un comprador, que pueda afectar a la construcción, seguridad contra incendios, ocupación o sistemas de fontanería, calefacción o eléctrico.

¿Me está permitido trasladar mi casa a otro sitio o incluso a otro estado?

Sí, cuando se va a cambiar de sitio una casa, es vital preguntarle a las autoridades correspondientes que tengan jurisdicción sobre ella, lo relacionado con el transporte de casas manufacturadas y el reglamento de zonificación pertinente para la colocación de la casa. Existen leyes estatales que regulan el peso, el tamaño, el equipo para transportarla y la anchura de las casas transportadas por las carreteras de los estados. Además, los mapas de zonas en la placa de datos que viene con la casa indican las zonas para las cuales fueron construidas. Nunca se deberá colocar una casa manufacturada en una zona con restricciones sobre resistencia a vientos, corrientes termales o carga de techos, más rigurosas que aquellas para las cuales se construyó.

¿Qué opciones tengo para financiar la compra de una casa manufacturada?

Hay muchas alternativas para financiar su casa, incluso un número creciente de instituciones de préstamos que están ofreciendo planes de financiamiento convencionales y asegurados por el gobierno a posibles propietarios. El método más común de financiar una casa manufacturada es por medio de un contrato de ventas al detalle a plazos, ofrecido por su comerciante al por menor. Algunas instituciones de crédito que ofrecen hipotecas convencionales a largo plazo para bienes raíces pueden exigir que las casas estén sobre cimientos aprobados. Las casas manufacturadas califican para préstamos asegurados por el gobierno ofrecidos por la [Administración Federal de Vivienda](#) (FHA), la [Administración de Veteranos](#) (VA) y los [Servicios de Vivienda Rural](#) (RHS) del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos.

Para recibir más ayuda, tal vez desee visitar el [Centro de Intercambio de Información sobre Asesoramiento en Asuntos de Vivienda](#) (Housing Counseling Clearinghouse) del HUD. Las agencias de asesoramiento en cuestiones de vivienda aprobadas por HUD ofrecen asesoramiento a inquilinos, compradores por primera vez y propietarios. Los propietarios con problemas que podrían culminar en incumplimiento o ejecución judicial de sus hipotecas, necesitan comunicarse inmediatamente con una agencia de asesoramiento en asuntos de vivienda aprobada por HUD. El Centro de Intercambio de Información sobre Asesoramiento en Asuntos de Vivienda del HUD tiene una línea gratis que funciona las 24 horas del día y tiene un sistema automatizado de respuestas activadas por la voz que ofrece referencias a agencias locales de asesoramiento en asuntos de vivienda, en el número 1-800-569-4287.

Instalación/Montaje

¿Qué hace falta para instalar una casa manufacturada?

La instalación es uno de los elementos más importantes de la compra de una casa manufacturada nueva. Se deben considerar los puntos siguientes: (1) requisitos de zonificación, permisos séptico, de electricidad y/o construcción de la localidad; (2) preparación del sitio y acceso al mismo; (3) suelo estable y sistema adecuado de cimientos (incluyendo el sistema de anclaje) aprobado / listado para usarlo en la clase apropiada de suelo (esta información se puede encontrar en las instrucciones escritas del fabricante u obtenerse de funcionarios de construcción estatales o locales); (4) tal vez se recomiende o exija cubrir todo el perímetro de la casa; (5) conexiones de servicios públicos y para el escape de la secadora de ropa, conforme al manual de instalación que viene con la casa. Usted siempre deberá preguntarle al comerciante al por menor y a los funcionarios de construcción del estado o locales sobre la instalación de una casa manufacturada.

¿Cómo debo escoger un sitio para mi casa nueva?

La selección del sitio es crítica para el rendimiento satisfactorio de su casa. Asegúrese que el sitio esté debidamente preparado y que el agua drene alejándose de los cimientos. Un acceso fácil al sitio asegura que el transportista no se vea obstaculizado por árboles o ramas que puedan dañar la casa.

¿Quién debe instalar / montar mi casa?

Normalmente, el instalador puede ser el comerciante al por menor, por medio del contrato de venta, o alguien contratado por éste para hacer la instalación. Usted se debe asegurar que el contratista utilizado para instalar la casa siga las instrucciones del fabricante y, si corresponde, los reglamentos estatales sobre instalación. Algunos estados expiden licencias o certifican instaladores de casas manufacturadas.

¿Con quién me comunico si mi casa fue dañada durante la instalación?

Los comerciantes al por menor pueden ser contratados por sus clientes para instalar sus casas, en cuyo caso el comerciante es su primer contacto si hay algún problema con la instalación. Si el comerciante no dispuso la instalación y usted escogió a un contratista instalador, deberá comunicarse con la persona que le hizo el trabajo. Si no está satisfecho con la reparación, comuníquese con la autoridad local o la SAA con jurisdicción. Es importante que todos los servicios relacionados con la instalación estén detallados por separado en el contrato.

Cuidado Por El Propietario y Cuestiones Sobre Garantía

¿Traerá instrucciones mi casa nueva manufacturada?

Sí. Toda casa nueva manufacturada viene completa, con un juego de manuales que ofrecen información sobre su operación, mantenimiento y reparación, incluyendo los procedimientos recomendados por el fabricante para la instalación, anclaje y conexión a los servicios públicos en el sitio.

¿Recibiré una garantía del fabricante con mi casa nueva?

La mayoría de los fabricantes ofrecen una garantía que cubre, durante un periodo especificado, la estructura y los sistemas de fontanería, calefacción y eléctrico instalados en la fábrica. Además, algunos aparatos electrodomésticos y ciertos componentes de construcción instalados en la fábrica están cubiertos por sus garantías respectivas. Pregúntele más detalles a su distribuidor. Antes de comprar una casa, es importante que entienda quién ofrece la garantía, quién realiza el servicio y lo que está y no está cubierto por ella. Los fabricantes no son responsables de las fallas que ocurran como resultado del uso y desgaste normal, abuso del consumidor, instalación o falta de mantenimiento. Nota: Algunos estados requieren garantías conforme a sus propias leyes.

¿Están las casas manufacturadas exentas de mantenimiento?

Ninguna casa está exenta de mantenimiento. Los materiales de construcción utilizados en las casas manufacturadas, al igual que las construidas en el sitio, requieren un mantenimiento apropiado para prolongar sus vidas útiles. El manual del propietario, que acompaña a toda casa nueva, explica el mantenimiento correcto requerido.

¿Tengo que cubrir el área que está debajo de mi casa?

Muchos fabricantes exigen cierto tipo de cubierta del perímetro o un retardador de vapor del suelo. Las autoridades estatales, locales y comunitarias tal vez puedan aconsejarle sobre estos requisitos. Los materiales para cubrir deben ser resistentes a la descomposición y generalmente los instala el comerciante o el instalador. La cubierta del perímetro, cuando se instala correctamente y con ventilación adecuada, mejora el rendimiento de energía de su casa y la protege contra la intemperie. Si decide no instalar el material de recubrimiento alrededor de su casa, necesitará ver la garantía del fabricante para determinar si ello afectaría a la cobertura.

¿Puedo construir una adición a mi casa o hacer cambios estructurales en el interior?

Cualquier cambio considerable, tal como una adición o modificación estructural, puede requerir permisos locales y la casa podría violar el Código del HUD. Usted deberá consultar con la agencia estatal, del condado o local o con la SAA de su estado antes de hacer ningún cambio de esta naturaleza a su casa. Tenga presente que el fabricante no es responsable de ningún daño o problema latente ocasionado por las estructuras añadidas o las modificaciones realizadas, y que los cambios a su casa podrían afectar a su garantía.

¿Puedo hacer reparaciones yo mismo a la casa?

Sí, usted debiera poder hacerle reparaciones a su casa. Consulte con su comerciante o fabricante si le preocupa que alguna reparación que haga pudiera afectar a su garantía. Si su casa todavía está en garantía, tal vez necesite la aprobación del fabricante.

¿Cómo puedo hacerle reparaciones a mi casa y que me las reembolse el fabricante?

Sería bastante raro que un fabricante autorizara a un propietario para hacer reparaciones y que se las reembolsara. Usted primero debe preguntarle al fabricante o al comerciante antes de iniciar cualquier reparación, y pedirle que le entregue una autorización por escrito o un contrato de reembolso.

¿Qué debo hacer si tengo problemas con mi casa y el comerciante al por menor y/o el fabricante cerraron el negocio?

Comuníquese con su SAA o agencia estatal que regula a los fabricantes o comerciantes de casas manufacturadas. Su estado puede administrar un programa de fondos para fianzas o recuperación para esos casos.

Contacto con agencias reguladoras

¿Qué función desempeña HUD en la industria de casas manufacturadas?

Conforme a la ley federal, HUD es responsable de supervisar el Programa Federal de Viviendas Manufacturadas en los Estados Unidos. Según el reglamento del HUD, las casas tienen que ser inspeccionadas en una etapa de la producción por una agencia inspectora aprobada por este Departamento. Además, el fabricante tiene que tener un programa de control de calidad aprobado para todo el proceso de producción. El fabricante aplica una etiqueta de HUD a cada sección de la casa para indicar que cumple con el Código de HUD. Además, el Inciso I del Reglamento de Procedimientos y Cumplimiento para Viviendas Manufacturadas (24 CFR 3282.401-416) dicta ciertos procedimientos que el fabricante / comerciante debe seguir si se percata de un problema con una casa después de haber salido de la planta.

¿Me confiere la ley federal algún otro derecho como propietario de una casa manufacturada?

Sí. La ley federal estipula que el fabricante debe informar al comprador original, y a los compradores subsiguientes cuyos nombres y direcciones se conozcan, de cualquier defecto relacionado con el rendimiento y la seguridad descubierto por el fabricante. A éste también se le puede exigir que corrija estos defectos, si crean un riesgo excesivo de lesión o muerte o si están relacionados con errores de diseño o montaje. El comerciante que venda una casa manufacturada tiene que registrar con el fabricante la información necesaria para proporcionar dicha notificación de defectos.

¿Si tengo un problema con mi casa, ¿con quién me comunico?

Primero que nada, comuníquese con su comerciante al por menor. Luego haga una lista de los problemas y envíesela al comerciante, el fabricante y el instalador. Usted debe quedarse con una copia de toda la correspondencia para su archivo personal. Después de esta correspondencia, llame al comerciante y/o al fabricante para discutir sus problemas y programar una cita de servicio. Si su casa no es reparada dentro de un periodo de tiempo razonable, o si la parte responsable rehúsa hacer las reparaciones, deberá comunicarse con la SAA aprobada por HUD para administrar y supervisar el Programa Federal de Viviendas Manufacturadas en su estado.

La SAA puede ayudar a los propietarios a resolver problemas con casas manufacturadas si el fabricante y/o el comerciante no han respondido a sus solicitudes de servicio. Si usted vive en un estado que no figure en el manual del propietario o en esta guía, tendrá que comunicarse con HUD en Washington, D.C., llamando al 1-800-927-2891, por FAX al número: (202) 708-4213, por correo electrónico a la dirección: mhs@hud.gov.

Esté preparado para darle a la SAA o al HUD la información siguiente: su nombre, dirección, ciudad, estado, números de su casa y el trabajo, dirección electrónica, si la tiene, la etiqueta del HUD y el número de serie de su casa, y los nombres y números de teléfono del fabricante y el comerciante al por menor.

Lista de Los SAA

La lista que está mas al día se encuentra en el [HUD Home Page](http://www.hud.gov/mhs). (www.hud.gov/mhs)

ALABAMA (AL)

Alabama Manufactured Housing Commission
350 South Decatur Street
Montgomery, AL 36104
PH: 334-242-4036
FAX: 334-240-3178

ARIZONA (AZ)

Arizona Department of Fire, Building, and Life Safety
Office of Manufactured Housing
1110 West Washington, Suite 100
Phoenix, AZ 85007
PH: 602-364-1003
FAX: 602-364-1052

ARKANSAS (AR)

Arkansas Manufactured Home Commission
101 E. Capitol Avenue, Suite 210
Little Rock, AR 72201
PH: 501-324-9032
FAX: 501-683-3638

CALIFORNIA (CA)

Department of Housing and Community Development
Manufactured Factory-built Housing Programs
1800 Third Street, Suite 260
Sacramento, CA 95814
PH: 916-445-3338
FAX: 916-327-4712

COLORADO (CO)

Housing Technology and Standards Section
Department of Local Affairs, Division of Housing
1313 Sherman Street, #321
Denver, CO 80203
PH: 303-866-4656
FAX: 303-866-3072

FLORIDA (FL)

Bureau of Mobile Homes and RV Construction
Division of Motor Vehicles
Department of Highway Safety and Motor Vehicles
2900 Apalachee Parkway, Mail Stop 66
Tallahassee, FL 32399
PH: 850-617-2808
FAX: 850-617-5191

GEORGIA (GA)

Manufactured Housing Division
State Fire Marshal's Office
#2 Martin Luther King Jr. Drive
#620 West Tower
Atlanta, GA 30334
PH: 404-656-3687
FAX: 404-657-6971

IDAHO (ID)

State of Idaho
Division of Building Safety
1090 E. Watertower Street
Meridian, ID 83642
PH: 1-800-955-3044
FAX: 208-855-2164

ILLINOIS (IL)

Chief of General Engineering
Division of Environmental Health
Illinois Department of Public Health
525 West Jefferson Street
Springfield, IL 62761
PH: 217-782-5830
FAX: 217-785-5897

IOWA (IA)

State Fire Marshal Division
215 E. 7th Street
Des Moines, IA 50319
PH: 515-725-6145
FAX: 515-725-6140

KENTUCKY (KY)

Department of Housing, Building, and Construction
Building Code Enforcement
Manufactured Housing Division
101 Sea Hero Road, Suite 100
Frankfort, KY 40601
PH: 502-573-1795
FAX: 502-573-1059

LOUISIANA (LA)

State Fire Marshals Office
Manufactured Housing Division
8181 Independence Blvd.
Baton Rouge, LA 70809
PH: 1-800-256-5452
FAX: 225-925-3813

MAINE (ME)

Maine Manufactured Housing
Department of Professional and Financial Regulations
35 State House Station
Augusta, ME 04333
PH: 207-624-8678
FAX: 207-624-8637

MARYLAND (MD)

Maryland Code Administration
Dept. of Housing and Community Development
100 Community Place
Crownsville, MD 21032
PH: 410- 514-7218
FAX: 410-987-8902

MICHIGAN (MI)

Bureau of Construction Codes
P. O. Box 30254
Lansing, MI 48909
PH: 517-241-9313
FAX: 517-241-9308

MINNESOTA (MN)

Minnesota Department of Labor and Industry
Construction Codes and Licensing Division
443 Lafayette Road North
St. Paul, MN 55155
PH: 651-284-5092
FAX: 651-284-5749

MISSISSIPPI (MS)

Manufactured Housing Division
State Fire Marshal's Office
Woolfolk State Office Building
660 North Street, Suite 100B
Jackson, MS 39202
PH: 601-359-1061
FAX: 601-359-1076

MISSOURI (MO)

Missouri Public Service Commission
Manufactured Housing and Modular Units Program
200 Madison Street, Suite 500
P. O. Box 360
Jefferson City, MO 65102
PH: 800-819-3180
FAX: 573-522-2509

NEBRASKA (NE)

Housing and Recreational Vehicle Department
Nebraska Public Service Commission
1200 "N" Street, 300 The Atrium
Lincoln, NE 68508
PH: 402-471-0518
FAX: 402-471-7709

NEVADA (NV)

Department of Business and Industry
Manufactured Housing Division
1535 Old Hot Springs Road, Suite 60
Carson City, NV 89706
PH: 702-486-4135
FAX: 702-486-4309

NEW JERSEY (NJ)

Bureau of Home Owner Protection
New Jersey Dept. of Community Affairs
P. O. Box 805
101 South Broad Street
Trenton, NJ 08625
PH: 609-292-7898
FAX: 609-633-6729

NEW MEXICO (NM)

Manufactured Housing Division
Regulation and Licensing Department
2500 Cerrillos Road
Santa Fe, NM 87504
PH: 505-476-4700
FAX: 505-476-4702

NEW YORK (NY)

Code Enforcement and Administration
NYS Department of State
One Commerce Plaza
99 Washington Avenue, Suite 1160
Albany, NY 12231
PH: 518-474-4073
FAX: 518-486-4487

NORTH CAROLINA (NC)

Manufactured Building Division
Office of the State Fire Marshal
NC Department of Insurance
322 Chapanoke Road, Suite 200
Raleigh, NC 27603
PH: 919-661-5880
FAX: 919-662-4405

NORTH DAKOTA (ND)

North Dakota Department of Commerce
Division of Community Services
1600 East Century Avenue, Suite 2
P. O. Box 2057
Bismarck, ND 58502
PH: 701-328-5300
FAX: 701-328-5320

OREGON (OR)

Department of Consumer and Business Services
Building Codes Division
1535 Edgewater Street, NW
Salem, OR 97304
PH: 503-378-4133
FAX: 503-378-2322

PENNSYLVANIA (PA)

Housing Standards Division
Department of Community
and Economic Development
Commonwealth Keystone Building
400 North Street, 4thFloor
Harrisburg, PA 17120
PH: 717-720-7416
FAX: 717-783-4663

RHODE ISLAND (RI)

State of Rhode Island Building Code Commission
One Capitol Hill
Providence, RI 02908
PH: 401-222-3529
FAX: 401-222-2599

SOUTH CAROLINA (SC)

South Carolina Department of Labor,
Licensing, and Regulation
Manufactured Housing Board
P. O. Box 11329
Columbia, SC 29211
PH: 803- 896-4682
FAX: 803-896-4814

SOUTH DAKOTA (SD)

South Dakota Department of Public Safety
Office of the State Fire Marshal
118 West Capitol Avenue
Pierre, SD 57501-2000
PH: 605-773-3562
FAX: 605-773-6631

TENNESSEE (TN)

Department of Commerce and Insurance
State Fire Marshal's Office
State of Tennessee
500 James Robertson Parkway, Tenth Floor
Nashville, TN 37243
PH: 615-741-7192
FAX: 615-741-9388

TEXAS (TX)

Manufactured Housing Division
TX Department of Housing and Community Affairs
Twin Towers Office Center
1106 Clayton Lane, Suite 270W
Austin, TX 78723
PH: 1-800-500-7074
FAX: 512-475-0495

UTAH (UT)

State of Utah
Div. of Occupational and Professional Licensing
P. O. Box 146741
160 E. 300 South
Salt Lake City, UT 84111
PH: 801-530-6720
FAX: 801-530-6511

VIRGINIA (VA)

Division of Building and Fire Regulation
Virginia Department of Housing and Community Development
Main Street Centre
600 East Main Street, Suite 300
Richmond, VA 23219
PH: 804-371-7000
FAX: 804-371-7092

WASHINGTON (WA)

Factory Assembled Structures
Department of Labor and Industries
Installer/SAA Program
7273 Linderson Way SW
Tumwater, WA 98501
PH: 360-902-5218
FAX: 360-902-5229

WEST VIRGINIA (WV)

State Capitol Complex
Building 6, Room B-749
Charleston, WV 25305
PH: 304-558-7890
FAX: 304-558-2447

WISCONSIN (WI)

Department of Safety and Professional Services
3824 N. Creekside Lane
Holmen, WI 54636
PH: 608-785-9335
FAX: 608-785-9330