

**CONTRATOS PARA REALIZAR MEJORAS A SU CASA:
GESTIONES PARA CONTRATAR A UN CONTRATISTA
PARA REALIZAR UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN
EN SU PROPIEDAD**

(UN CONTRATISTA MALO PUEDE SER PEOR QUE UN HURACÁN)



**PREPARADO POR: LEGAL SERVICES OF GREATER MIAMI, INC.
CON EL PATROCINO CONJUNTO DE: THE ALLIANCE FOR AGING**

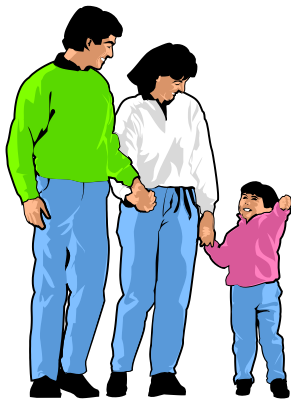
I. INTRODUCCIÓN

¿Piensa realizar mejoras a su casa o contratar a alguien para hacerlas? Debe considerar algunas cosas antes de contratar a un contratista para comenzar la obra.

En la Florida, existen leyes que rigen los acuerdos para realizar mejoras para el hogar. Las mejoras incluyen reparar, cambiar, remodelar, alterar, convertir, modernizar o mejorar, o hacer adiciones a cualquier terreno o edificio que se utilice como residencia unifamiliar, o como lugar de vivienda.

Debe hacer un contrato por escrito con el contratista si va a contratar uno de los servicios antes mencionados. Sin embargo, antes de firmar el contrato, debe realizar algunas gestiones para asegurarse de que contrate a un contratista competente.

Este folleto tiene como objeto informarle de sus derechos y obligaciones legales, con respecto a mejoras para el hogar, y de la ley aplicable a contratistas a tenor de la Ley de la Florida (§713, §501 and §489



de las leyes de la Florida). Sin embargo, no pretende sustituir el asesoramiento de un abogado.

II. GESTIONES QUE DEBE REALIZAR ANTES DE CELEBRAR UN CONTRATO CON UN CONTRATISTA.

A. Obtener estimados

Antes de decidir, hable con varios contratistas. También, debe obtener estimados por escrito, sin costo, de más de un contratista para asegurarse de que pagará un precio justo. Debe explicar lo que desea arreglar y especificar cosas como la calidad y el tipo de materiales.

Desconfíe del contratista que le ofrezca el trabajo más rápido y barato, si lo contrata de inmediato. Eso suele implicar un trabajo malo, materiales inferiores y una obra incompleta.

B. Asegúrese de que el contratista tenga licencia.

Las leyes de la Florida exigen que el contratista tenga una licencia para trabajar en el negocio de reparaciones para el hogar. Esta ley tiene algunas excepciones. (Vea §520.68 de las leyes de la Florida)

C. Busque información sobre el contratista.

Debe indagar sobre su reputación. Investigue si el contratista tiene la razón si le dice que no necesita tener una licencia. Usted puede llamar al Department of Business and Professional Regulations al 1-850-487-1395, el cual mantiene información sobre los contratistas y licencias para averiguar:

1. Si existen quejas contra el contratista.
2. Si la persona tiene una licencia estatal vigente.
3. Si está activa la certificación del contratista.
4. Si el contratista no ha pagado compensación ordenada por la Junta Reguladora de Oficios de Construcción.
5. Si sigue en curso algún proceso disciplinario contra el contratista por la Junta Reguladora de Oficios de Construcción.
6. Si quedan multas pendientes contra el contratista.

Pida referencias del contratista y pregúnteles a ellos sobre la calidad, rapidez, etcétera, de su trabajo.

III. CELEBRAR EL CONTRATO

Si el contratista cuenta con una licencia, si el costo es razonable, y si la reputación del contratista cumple con la normas del Department of Professional Regulation, el próximo paso es celebrar un contrato.

El contrato tiene que seguir el formato establecido por las leyes de la Florida.

- A. El contrato debe ser por escrito, y firmado por ambas partes.
- B. El contrato tiene que incluir:

1. El nombre, dirección y número de la licencia del contratista.
2. Fechas específicas de cuándo el contratista comenzará a trabajar y cuándo concluirá la obra.
3. Una descripción de la obra a realizarse y los materiales que se usarán.
4. La cantidad total que se pagará conforme al contrato, monto que se especificará en dólares, menos cualquier pago inicial.
5. La cronología de los pagos correspondientes a la cantidad de trabajo realizado.

Debe agregar cualquier otro detalle necesario, como color, calidad de materiales, etc.

- C. Copia del contrato.

El contratista tiene que entregarle copia del contrato después de firmado.

D. Derecho de cancelar el contrato

El contratista que realice mejoras a su hogar tiene que entregarle una notificación de que usted y él tienen hasta la medianoche del tercer día laboral, después de firmado el contrato, para cancelarlo, mediante notificación a la otra parte por correo certificado o registrado. Usted no responde por daño alguno, si cancela dentro de este plazo.

IV. ANTES DE PERMITIR QUE EL CONTRATISTA COMIENCE A TRABAJAR.

A. Presentar una notificación de comienzo

Siempre tiene que presentar una notificación de comienzo con el Secretario del Condado de Monroe, antes de comenzar cualquier proyecto de construcción, reparación o renovación, cuando el precio del contrato excede de \$2,500.

Puede obtener el formulario en cualquier oficina de Construcción y Zonación en la cual se expiden permisos. Puede mandar registrar la notificación de comienzo, en persona, o por correo, si la envía debidamente llenada, y firmada ante notario al:

Registrador del Condado

junto con un cheque por \$_____ y las instrucciones que piden de la oficina que se registre la notificación de comienzo, y que se le envíe a Ud. una copia certificada a su dirección postal.

La notificación de comienzo tiene que registrarse (según lo antedicho) no más de 90 días antes de que el contratista comience a trabajar en su propiedad. Si el trabajo no comienza dentro de los noventa (90) días, tiene que presentar una nueva notificación de comienzo. La notificación tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de registro, a menos que se especifique lo contrario.

Si no presenta la notificación de comienzo, tendrá menos protección conforme a la ley de gravámenes de construcción. Y además de eso, el Departamento de Construcción y Zonación del Condado de Monroe no permitirá que el proyecto apruebe la inspección, cuando usted o el contratista llame para la primera inspección obligatoria.

B. Fije la copia certificada

Cuando haya llenado la notificación de comienzo, tiene que fijar una copia certificada en su propiedad (o copia con una declaración notariada de que se haya presentado la notificación). Tiene que estar a la vista de los subcontratistas que entren a su propiedad. Así que debe colocarla en un lugar visible, tal y como en la ventana o puerta de su casa.



V. PERMISOS

Se exigen permisos antes de comenzar la mayor parte de las mejoras, reparaciones o adiciones. Debe exigir que el contratista obtenga los permisos. No debe buscarlos usted mismo, aun si el contratista le asegura que el proceso sería más fácil y rápido. Si usted consigue estos permisos podría obligarse a pagar multas y penalidades por un trabajo incompleto o impropio.

Bajo ninguna circunstancia se debe comenzar la obra sin que el contratista consiga los permisos. Usted debe examinar los permisos, personalmente. Tienen que fijarse en un lugar visible en su propiedad, como en una ventaja o en su puerta.

VI. CANCELACIÓN DE GRAVAMEN Y DECLARACIÓN JURADA

A. Cancelación de gravamen y declaración jurada

Antes de efectuar un pago parcial o final al contratista, tiene que recibir una “cancelación de gravamen y declaración jurada” (o “cancelación parcial de gravamen y declaración jurada”), que especifique que el contratista haya pagado a todos los subcontratistas, intermediarios, materialistas y trabajadores, o enumere las personas a quien debe dinero y la cantidad que se le debe a cada uno. Usted puede retener esta cantidad del monto pagado al contratista y pagarlo directamente o los subcontratistas o proveedores.

Puede efectuar pago a los subcontratistas o proveedores, directamente a ellos, diez (10) días después de entregar una notificación escrita al contratista.

Nuevamente, si usted paga a los subcontratistas, materialistas o trabajadores, directamente, asegúrese de obtener una cancelación de gravamen.

B. Cancelación final de gravamen y declaración jurada

No debe efectuar el pago final hasta que el inspector apruebe el trabajo del contratista. Conviene reservar por lo menos un 20% de la cantidad total del contrato, como el pago final. No debe efectuar ese pago, si no está satisfecho con el desempeño del contratista.

No debe hacer el pago final hasta que reciba la cancelación final de gravamen del contratista. Debe seguir el mismo procedimiento enumerado en la sección A sobre la cancelación parcial de gravamen y declaración jurada.

Si al final del trabajo, el dinero que se le debe al contratista no es suficiente para pagar a los subcontratistas, usted debe hablar con un abogado.

VII. RESUMEN DE LAS GESTIONES QUE DEBE REALIZAR CUANDO PIENSA HACER MEJORAS PARA SU CASA EN SU PROPIEDAD.

1. Debe obtener un mínimo de tres (3) estimados gratis de distintos contratistas.
2. Debe asegurarse de que el contratista cuente con una licencia y que no tenga quejas en su contra.
3. Cuando haya elegido al contratista, debe celebrar un contrato escrito que especifique lo que usted exige de calidad y tiempo para el trabajo que se realizará y los pagos a ser efectuados.
4. Debe presentar una notificación de comienzo y fijarla en su propiedad para que sea visible a los subcontratistas.
5. Debe asegurarse de que el contratista obtenga todos los permisos necesarios y que los coloque en su propiedad.

6. No debe efectuar pagos hasta que reciba una cancelación parcial de gravamen y declaración jurada por cada pago efectuado al contratista.
7. No debe realizar el pago final hasta que reciba una “cancelación final de gravamen y declaración jurada” del contratista, y que esté seguro de que se hayan pagado a todos los subcontratistas y que la obra haya pasado la inspección final.
8. Si tiene problemas, comuníquese con un abogado especializado en las leyes que rigen los contratistas.

Recuerde, usted tiene la responsabilidad de proteger su casa contra gravámenes y juicios hipotecarios injustos. La mejor forma para hacer eso es conservar pruebas escritas de que se haya pagado a cada uno de los proveedores, subcontratistas, y contratistas que hayan ofrecido materiales o servicios en su propiedad.





AGENCIAS:

**DEPARTMENT OF PROFESSIONAL REGULATION
DPR - Consumer Complaints (Quejas del consumidor)
Northwood Centre
1940 N. Monroe Street
Tallahassee, FL 32399-0781
1-850-487-2252**

**DEPARTMENT OF BUSINESS & PROFESSIONAL REGULATION
Construction Licensing Services (Servicio de licencias de construcción)
1940 North Monroe Street
Tallahassee, FL 32399
1-850-487-1395**

**DEPARTMENT OF BUSINESS & PROFESSIONAL REGULATION
Board of Construction (Junta de Construcción)
7960 Arlington Expressway, Suite #300
Jacksonville, FL 32211
1-904-727-6530**