Oficina del
Fiscal General

Construcción residencial

(Residential Construction)

LAWRENCE WASDEN
FISCAL GENERAL
700 West Jefferson Street
Boise, Idaho 83720-0010
www.ag.idaho.gov

Estado de Idaho
Oficina del Fiscal General
Lawrence Wasden

Estimado residente de Idaho:

El comprar una casa es parte del sueño americano. También es la decisión más costosa que una persona puede tomar. Por lo tanto, es importante que los compradores potenciales se informen acerca de cada aspecto que involucra su decisión.

Cuando ocurre un fraude al comprar, construir o remodelar una casa, los riesgos pueden ser extremadamente altos. Como fiscal general, estoy comprometido a trabajar con usted para prevenir el fraude. También haré cumplir estrictamente las leyes de protección al consumidor de Idaho.

Esta publicación está diseñada para proporcionarle información básica relacionada con la construcción residencial. Como consumidor, usted se puede proteger del fraude si entiende sus derechos y toma decisiones con la información necesaria.

Mi despacho cumple con su misión asignada por la legislatura de educar al consumidor al publicar materiales gratuitos de protección al consumidor. Todas las publicaciones están disponibles a través de la División de Protección al Consumidor y en el sitio de Internet: www.ag.idaho.gov.

Espero que la información de esta publicación le sea útil. Si ha sido víctima del fraude al consumidor, le invito a que contacte mi División de Protección al Consumidor.

LAWRENCE G. WASDEN
Fiscal General

TABLA DE CONTENIDO

REGISTRO DEL CONTRATISTA **1**

AVISOS **2**

CÓMO ELEGIR UN CONTRATISTA **3**

QUÉ DEBE SABER ACERCA DEL CONTRATISTA GENERAL **5**

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL O DE REMODELACIÓN **5**

SUGERENCIAS PARA TENER EN CUENTA ANTES DE FIRMAR UN CONTRATO **6**

QUÉ DEBE GUARDAR EN EL ARCHIVO ACERCA DEL TRABAJO QUE LE ESTÁN REALIZANDO **7**

QUÉ DEBE HACER CUANDO EL TRABAJO ESTÉ TERMINADO **8**

QUÉ DEBE HACER SI TIENE UNA QUEJA O RECLAMO **8**

CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL

Hay varias cosas que debe tener en cuenta al seleccionar un contratista general para realizar una construcción residencial o hacerle una remodelación a la casa.

Registro del Contratista

Según las leyes de Idaho, los contratistas deben registrarse ante *Idaho State Contractors Board* (la Junta de Contratistas del Estado de Idaho). Para verificar si un contratista que usted piensa contratar está registrado, llame a *Bureau of Occupational Licenses* (Oficina de Licencias Profesionales) al (208) 334-3233 o contacte a la Junta:

Idaho Contractors Board
Idaho Bureau of Occupational Licenses
700 West State Street
PO Box 83720
Boise, ID 83720-0063

Aunque los contratistas se deben registrar, es responsabilidad del consumidor informarse y averiguar lo necesario acerca de un contratista potencial antes de contratarlo. Antes de contratar a un contratista, debe decidir qué trabajo se va a realizar, qué se necesitará realmente para hacer el trabajo, cuánto esta dispuesto a gastar, y qué tipo de profesional necesitará.

También debe tomar medidas preventivas para evitar muchas de las trampas más comunes en lo referente a construcción o remodelación. Las quejas más comunes de los consumidores están relacionadas con sobrecostos, incumplimiento en las fechas fijadas, y mano de obra deficiente. Es posible que algunas veces estos problemas no sean evidentes cuando el trabajo este terminado, pero aparecerán con el tiempo.

Para evitar errores y mal entendidos costosos con un contratista, tenga en cuenta los siguientes consejos.

Avisos

En Idaho, el contratista general debe dar al dueño de la vivienda o al comprador del bien inmueble, un documento de declaración, antes de aceptar un contrato que exceda los $2,000. El documento de declaración debe informar al propietario de la vivienda o al comprador del bien inmueble que el dueño de la vivienda tiene derecho a:

- Solicitarle al contratista general obtener las renuncias a los derechos por parte de algunos subcontratistas que trabajen con el contratista general (pagadas por el contratista general);
- Pedirle al contratista general prueba del seguro de responsabilidad general y seguro de compensación de los trabajadores;
- Adquirir una póliza extendida del derecho de cobertura del seguro de propiedad; y
- Solicitar una fianza de caución o de seguridad por el valor del proyecto de construcción.

El contratista general debe entregarle una lista de todos los subcontratistas, los obreros y los proveedores de equipos rentados, contratados directamente o que trabajen para el contratista. Dicha lista debe incluir los nombres de los negocios, las direcciones y los números telefónicos. La lista se debe entregar al propietario de la vivienda antes de cerrar el acuerdo de venta o antes de que el propietario de la vivienda entregue el último pago al contratista general.

Cómo elegir un contratista

Seleccione a un contratista general con mucho cuidado y considere lo siguiente:

1. Pida recomendaciones a sus amigos y familiares.
2. Solicite al contratista general el nombre completo del negocio o de la compañía, la dirección y el teléfono y verifíquelos. No acepte el número de un apartado de correos o casilla postal.
3. Consulte la *Better Business Bureau* (BBB) del área donde está ubicado el negocio del contratista o en Internet en: www.bbb.org, para saber si se han presentado quejas o reclamos en contra de la compañía. Averigüe acerca de los casos no resueltos y por cuanto tiempo la compañía contratista ha estado en el negocio bajo el nombre actual. Desafortunadamente, algunas de las compañías con menor reputación pueden cambiar los nombres con frecuencia para evitar ser localizados.
4. Revise los registros en el tribunal de magistrados (*Magistrate Court*) y el juzgado o tribunal del distrito (*District Court*) del condado, para revisar si se han presentado algunos reclamos o quejas en contra del contratista o de la compañía.
5. Pregunte si el contratista es miembro de una asociación sindical o profesional que tenga un código de ética y un proceso para mediar en un conflicto, tal como la *Idaho Building Contractors Association*, 802 W. Bannock, Boise ID 83702, o llame al (888) 284-4222.
6. Pida una lista de los clientes anteriores que puedan ser contactados para solicitar referencias acerca del trabajo general del contratista. Contáctelos para

averiguar si están satisfechos con el contratista, si tuvieron algún problema y, de ser así, qué tipo de problema.

7. Compare los costos de construcción al obtener cotizaciones pormenorizadas o propuestas por escrito de varios contratistas. Cada cotización debe describir las mismas especificaciones de construcción, materiales y tiempo para completar el trabajo.
8. Verifique los precios de los materiales de construcción que aparecen en la cotización, al contactar a las compañías que proveen materiales para construcción. También puede preguntar a la compañía proveedora acerca de negocios o transacciones previas con el contratista potencial.
9. Evite los contratistas que lo presionen para que firme un contrato.
10. No seleccione automáticamente al postor que le cobre menos.
11. Si su contrato de construcción excede los $2,000, verifique si el contratista está registrado con la *Idaho Contractors Board* (Junta de Contratistas del Estado de Idaho). Desde el 1 de Enero de 2006, los contratistas deben estar registrados con la Junta.

Tenga cuidado con:

1. Los contratistas desconocidos o foráneos que se transporten en camionetas, vehículos o camiones sin logotipos.
2. Vendedores de puerta a puerta y solicitadores telefónicos que le prometan trabajos rápidos y gangas respecto a los precios.

3. Organizaciones que ofrezcan una tarifa económica porque el "equipo ya está en el barrio o vecindario."
4. Negocios que promocionen "ofertas especiales por inauguración."
5. Contratistas que utilicen tácticas de presión, intimidación o amenazas para vender.

Qué debe saber acerca del contratista general

Solicite ver una copia del certificado de seguro del contratista general o el nombre del agente y de la agencia de seguros y verifique la cobertura. Los contratistas generales deben tener un seguro de daño a la propiedad para proteger a los clientes de las demandas si ocurre un accidente en la propiedad del cliente. No haga negocios con ningún contratista general que no tenga esta cobertura.

Contrato de construcción residencial o de remodelación

Un contrato de construcción residencial o de remodelación de una vivienda debe estar por escrito y debe incluir:

1. La fecha del contrato.
2. El nombre completo, dirección y teléfono del contratista general.
3. Los nombres de los subcontratistas.
4. Una descripción completa del trabajo que se va a realizar.
5. El grado y la calidad de todos los materiales que se van a utilizar.
6. Un acuerdo de la fecha de inicio y terminación.
7. El costo total del proyecto.

8. Una programación de los pagos que contenga la cantidad a pagar y la fecha de cada pago.
9. Todas las garantías y condiciones.
10. Los acuerdos financieros.

Sugerencias para tener en cuenta antes de firmar un contrato

Antes de firmar un contrato por escrito, asegúrese de que contenga todos los términos del acuerdo y que haya leído y entendido todo lo que aparece en él. Guarde una copia legible firmada del contrato en un lugar seguro.

Asegúrese de que todas las promesas verbales estén incluidas en el contrato escrito.

Revise que los materiales que seleccionó sean los que usted quiere. Evite sobrecostos al tomar decisiones acerca de la construcción después de que ésta se haya comenzado.

Si necesita un préstamo para financiar el trabajo a realizar en su casa, añada una cláusula a su contrato en la que se indique que será válido sólo si obtiene la financiación.

Al escribir un contrato, no acuerde entregar una cuota inicial grande. Los pagos restantes se deberán hacer de acuerdo al progreso del trabajo, pero usted debe retener una cierta cantidad de dinero, por lo menos el diez por ciento (10%) hasta que el trabajo esté terminado satisfactoriamente. Asegúrese de que el contrato incluya todo lo que usted considere importante para el trabajo.

Nunca firme un contrato parcialmente en blanco. Llene o dibuje una línea en cualquier espacio en blanco. Si tiene alguna pregunta acerca del contrato o no entiende alguno de los términos, pregunte antes de firmarlo.

Usted cuenta con tres (3) días para cancelar cualquier contrato de remodelación de su casa por más de veinticinco dólares ($25.00), que usted haya firmado dentro de su casa con un contratista general. El contratista le debe informar acerca de estos derechos de cancelación y le debe entregar todos los formatos de cancelación necesarios. Si decide cancelar el contrato, debe firmar, fechar y devolver el formato de cancelación al contratista general por correo certificado para demostrar que la cancelación se envió a tiempo. Dentro de los diez (10) días después de recibir su notificación de cancelación, el contratista general debe devolverle todo su dinero.

Qué debe guardar en el archivo acerca del trabajo que le están realizando

Usted debe guardar un archivo con todos los papeles relacionados con el trabajo de construcción residencial o de remodelación, que incluya:

1. El contrato y cualquier orden de cambio.
2. Los planos y las especificaciones.
3. Las facturas y las cuentas.
4. Los cheques pagados.
5. Las cartas, notas y correspondencia con el contratista general.
6. Anulaciones de embargos por los subcontratistas y de los proveedores de materiales.
7. Una hoja de registro de cada subcontratista, que contenga el trabajo realizado y la duración del trabajo.

Qué debe hacer cuando el trabajo esté terminado

- Revise cuidadosamente todo el trabajo antes de realizar el último pago.
- Revise todo el proyecto con el contratista general.
- Señale de inmediato cualquier defecto y asegúrese que sea corregido.
- Solicite al contratista general que le entregue una declaración jurada de la terminación al finalizar el trabajo.
- No firme ningún certificado de terminación hasta que el departamento de inspección de construcciones del condado o de la ciudad (*city/county building inspection department*) certifique que se realizó todo el trabajo de acuerdo con los códigos de estándares, y que tenga prueba de que se les ha pagado todo a los subcontratistas y que usted esté completamente satisfecho con el trabajo.
- Retenga el porcentaje acordado en el contrato hasta que: el trabajo esté terminado, usted esté satisfecho con el trabajo realizado y tenga prueba de que se les ha pagado a todos los subcontratistas y empleados.

Qué debe hacer si tiene una queja o reclamo

El primer paso en cualquier proceso para presentar una queja o reclamo es discutir el problema con el negocio. Trate de hablar con el director o con el dueño acerca del problema, y luego envíe una carta certificada en la que confirme los detalles de la conversación. Guarde el registro de todas las conversaciones que tenga con el negocio y de cualquier carta que envíe o reciba del negocio.

Si el contacto directo con el negocio no resuelve el problema, usted puede presentar la queja ante la Oficina de

Licencias Profesionales (*Bureau of Occupational Licenses*) en:

Idaho Bureau of Occupational Licenses
700 West State Street
PO Box 83720
Boise, ID 83720-0063

También puede presentar una queja en línea en: www.ibol.idaho.gov o llamar al (208) 334-3233 para recibir mayor información.

Manuales de protección al consumidor

Donaciones a instituciones benéficas

Foreclosure Prevention: A Workbook *

Guidelines for Motor Vehicle Advertising in Idaho *

Manual de protección al consumidor de Idaho

Ley del limón de Idaho

Seguridad en Internet

Guía del dueño y el inquilino

Construcción residencial

Manual para adultos mayores de 60 años

Service on an Idaho Nonprofit Board of Directors *

Solicitaciones Telefónicas

Manual del joven adulto

*Sólo en inglés

Los fondos para pagar esta publicación provinieron de subvenciones que obtuvo la División de Protección al Consumidor del Fiscal General. Los contribuyentes de impuestos no pagan por los esfuerzos de educación al consumidor del Fiscal General tales como la publicación de este folleto.

La División de Protección al Consumidor hace cumplir las leyes de protección al consumidor de Idaho, brinda información al público de asuntos del consumidor y ofrece un proceso de mediación de información para quejas particulares de consumidores.

Si usted tiene un problema o una pregunta como consumidor, favor de llamar al (208) 334-2424 ó gratis en Idaho al (800) 432-3545. Están disponibles el acceso TDD y los servicios de interpretación Language Line. La página de Internet del Fiscal General está disponible al www.ag.idaho.gov.

Última revisión 4/2006