

CONSEJOS PARA CONSUMIDORES:

Contratos de Reconstrucción y Problemas con los Contratistas

Esta guía explica la función del contratista, describe los tipos comunes de contratos de construcción y resume las mejores prácticas identificadas para contratar a un contratista, revisar el contrato de construcción, manejar una reconstrucción, evitar y denunciar posibles estafas en construcción. **Estos consejos están dirigidos a propietarios que necesitan reconstruir sus hogares debido a la destrucción causada por un desastre.**

La información proporcionada en este documento tiene únicamente fines informativos y no constituye asesoramiento legal. Debería consultar con un abogado calificado para recibir asesoramiento sobre sus circunstancias específicas.

1. El Contratista

- **Función:** El contratista (también llamado "contratista general") gestiona y realiza el trabajo principal de construcción en la reconstrucción de viviendas, incluyendo la coordinación de mano de obra y subcontratistas, la adquisición de materiales, la programación de oficios y asegura que el proyecto se complete conforme a los planos, el código y las normas de seguridad.
- **Limitaciones:** El contratista normalmente no se encarga de las decisiones de diseño, financiación, reclamaciones de seguros ni tareas fuera del ámbito de la construcción, a menos que se incluyan específicamente en el contrato de construcción. El contratista tampoco actúa como asesor legal, fiscal o de seguros, y depende del propietario para tomar decisiones, acceso y pagos.
- **Comparación con el Arquitecto:** El contratista construye el proyecto según los planos, mientras que el arquitecto (si participa en el proyecto) crea y coordina esos planos para guiar cómo debe construirse.
 - Si hay un arquitecto involucrado, este ayudará al propietario a visualizar y diseñar el proyecto, incluso la elaboración de planos que muestren cómo será y funcionará la vivienda. Luego el arquitecto coordina a los ingenieros

y especialistas necesarios para convertir el diseño en un conjunto de planos aptos para la construcción y gestiona el proceso de obtención de permisos ante las agencias locales. Durante la construcción, el arquitecto también puede visitar la obra, responder a preguntas sobre el diseño y revisar los cambios propuestos para asegurarse de que el proyecto se construya según los planos aprobados.

- Un arquitecto puede ayudar a los clientes durante la fase de construcción supervisando el contrato entre el propietario y el contratista y apoyando su correcta ejecución. Esto incluye interpretar los documentos contractuales, revisar las presentaciones, supervisar los trabajos para asegurar la conformidad general con la intención de diseño y proporcionar otros servicios para garantizar que el proyecto se entregue conforme a las estipulaciones del contrato.

2. Tipos de Contratos de Construcción

- **Contrato de Precio Fijo**

- El propietario paga al contratista un precio total único y predeterminado por todo el proyecto, y el contratista está obligado a completar el trabajo por esa cantidad.
- Un contrato de precio fijo suele incluir "deducciones", que son esencialmente marcadores presupuestarios que permiten al contratista ajustar el precio final para reflejar el costo real.
- Por lo general un contrato de precio fijo es preferible para reformas más sencillas en las que el propietario se preocupa por gestionar el presupuesto.

- **Contrato de Costo más Margen**

- El propietario paga al contratista (i) los costos reales y documentados de mano de obra, materiales y servicios, más (ii) una tarifa o porcentaje acordado.
- Un contrato de costo más margen es generalmente preferible para reconstrucciones más extensas donde el propietario requiere mayor flexibilidad.

- **Contrato de Consorcio**

- El propietario paga al consorcio un precio global predeterminado, y el consorcio reconstruye la vivienda siguiendo un plan preaprobado.
- A menudo hay poca (o ninguna) flexibilidad para negociar los términos de un contrato proporcionado por un consorcio, pero el precio es incluso más seguro que en un contrato de precio fijo y la reconstrucción puede ser más rápida.
- Un contrato de consorcio suele ser preferible para viviendas pequeñas en urbanizaciones donde el propietario está muy preocupado por los plazos de la reconstrucción y la gestión del presupuesto.

3. Contratación de un Contratista

- **Solo contrate a un contratista con licencia.**

- Los contratistas con licencia deben presentar una fianza de \$25,000 ante la **Junta de Licencias Estatales de Contratistas de California (CSLB)**, pero el estándar de la industria es que los contratistas con licencia deben depositar al menos una fianza de \$500,000.
- Puede presentar una reclamación contra su fianza si tiene problemas con el trabajo realizado por un contratista con licencia.
- Para verificar la licencia de un contratista, llame a la CSLB al **1-800-321-2752** o visite su página web en:
<https://www.cslb.ca.gov/OnlineServices/CheckLicense/CheckLicense.aspx>
- Asegúrese de que la identidad del contratista coincida con la licencia comprobando que la firma del contratista en el contrato coincida con la que está registrada en la CSLB.
- Además del contratista general, verifique si los subcontratistas principales (fontanería, electricidad y mecánica) también cuentan con licencia.

- **Revise las demás credenciales del contratista.**

- Confirme que el contratista tiene seguro de accidentes laborales. Un contratista debe tener seguro de accidentes laborales, a menos que no tenga empleados.

- Al contratar a un contratista general, compruebe que en su licencia figure la letra "B" (Construcción General), que es la clasificación para la construcción de viviendas. El contratista general puede subcontratar con otros oficios especializados según sea necesario para otros trabajos en la vivienda.
- Consulte con la **Oficina de Buenas Empresas** para verificar si existe algún historial de quejas no resueltas en bbb.org. También pregunte al contratista si alguna vez ha estado involucrado en una disputa o demanda con un cliente, así como si alguna vez ha tenido que presentar un gravamen por trabajos realizados (mechanic's lien).
- Confirme que el contratista tiene un seguro de responsabilidad civil general de al menos \$1,000,000.
- Verifique que la dirección comercial permanente del contratista se encuentre en California.
- **Consiga al menos tres presupuestos y compruebe las referencias.**
 - Visite a los propietarios para los que han hecho trabajos y revise la calidad del trabajo. Pregunte al propietario si el trabajo se realizó a tiempo y si los problemas se resolvieron a tiempo.
- **Consiga un contrato por escrito.**
 - **NO** firme un contrato antes de haber tenido tiempo de pensarlo y comparar los presupuestos.
 - A continuación encontrará consejos para revisar el contrato.

4. Revisión del Contrato de Construcción

Tómese su tiempo, lea el contrato con atención y **NO** firme el contrato a menos que entienda los términos. Si tiene un arquitecto, pídale que revise el contrato de construcción con usted. Tenga en cuenta que las cláusulas contractuales estándar del AIA (Instituto Americano de Arquitectos) son muy recomendadas por expertos del sector como ejemplos de redacción contractual aceptable (consulte aiacontracts.com).

- **Resumen:** El contrato de obras de su vivienda siempre debe estar por escrito, ser legible, fácil de entender e infórmese sobre su derecho a cancelar o rescindir el contrato.

- **Términos Financieros**

- **Precio:** Todos los contratos deben incluir el precio acordado.
- **Pago inicial:** Si el contrato exige un pago inicial antes de que comiencen los trabajos, el pago inicial no puede superar los \$1,000 o el 10% del precio del contrato, lo que sea menor, excluyendo los cargos financieros.
 - NO hay excepciones para materiales de pedido especial.
 - Existe una excepción a esta norma para una docena de contratistas que han presentado una fianza global de cumplimiento y pago ante el Registro de CSLB. Esta información se indica en la página de detalles de la licencia del contratista en la página web de la CSLB.
- **Calendario de pagos:** Un contrato de obras de su vivienda debe incluir un calendario de pagos. Debe mostrar el monto de cada pago y explicar qué trabajo, materiales o servicios se realizarán para ese pago en particular.
 - Los pagos al contratista no pueden superar el valor del trabajo realizado. Antes de realizar un pago, verifique que el pago y el trabajo realizado sean consistentes con el calendario de pagos establecido en su contrato.
- **Cargos financieros:** Cualquier cargo financiero debe calcularse y detallarse, separado del monto del contrato. Los cargos financieros generalmente incluyen intereses y comisiones de servicios relacionadas.

- **Otros términos materiales.**

- **Descripción del trabajo:** ¡Un lenguaje poco claro genera disputas! El contrato debe ser lo más específico posible con respecto a todos los materiales que se utilizarán, como el estilo, marca, modelo, calidad, cantidad, peso, color, tamaño o cualquier otra descripción que pueda aplicarse.
 - **Buen ejemplo:** "Instalar gabinetes de cocina superiores e inferiores de madera de arce, fabricados por la empresa XYZ, modelo 01381A, estilo/color 0123, bisagra y selección de herrajes, según las dimensiones del plano."
 - **Mal ejemplo:** "Instala gabinetes de cocina."
- **Fechas de inicio y finalización:** El contrato debe establecer un calendario claro del proyecto.

- **Garantías:** Cualquier garantía de mano de obra o materiales debe ser por escrito y, si se proporciona una garantía, el contrato debe indicar claramente qué es lo que se garantiza, quién es el responsable y por cuánto tiempo es válida la garantía.
 - **Laboral:** De acuerdo con la legislación de California, los constructores ofrecen ciertas garantías para viviendas nuevas, incluyendo una garantía de un año para cualquier problema de "ajuste y acabado" relacionado con gabinetes, espejos, pisos, paredes interiores y exteriores, encimeras, acabados de pintura y molduras, una garantía de 4 años para cualquier instalación defectuosa de los sistemas de plomería, alcantarillado y sistemas eléctricos, y una garantía de 10 años para cualquier problema estructural.
 - **Materiales:** A menudo se incluye garantía para ciertos materiales, como electrodomésticos y materiales para techos.
 - **Verifique:** ¿La garantía también cubre a los subcontratistas?
- **Gravamen de Mecánico (Mechanics Lien):** El contrato debe incluir una advertencia de gravamen de mecánicos.
 - Un gravamen mecánico es una reclamación presentada contra la propiedad por la persona a la que no se le ha pagado, y se registra ante las autoridades del condado.
 - Cualquier persona que ayude a mejorar la propiedad, pero no reciba el pago puede imponer un "gravamen mecánico" sobre la propiedad y demandar al propietario en los tribunales para ejecutar el gravamen. **Esto incluye contratistas, subcontratistas, proveedores y trabajadores, incluso si paga la totalidad del monto a su contratista!**
 - Para evitar un gravamen mecánico:
 - Obtenga del contratista una lista de todos los subcontratistas y proveedores de materiales que trabajarán en el proyecto, junto con las fechas en que comenzarán y terminarán el trabajo.
 - Use cheques conjuntos. Un cheque conjunto se extiende tanto al contratista general como al subcontratista. Un

cheque conjunto evita que los subcontratistas presenten gravámenes sobre la propiedad en caso de que el contratista general no les pague.

- Exija la liberación de gravámenes. Cuando se haya completado su parte del trabajo y antes del pago, exija que cada subcontratista y proveedor de materiales firme una **liberación condicional de gravamen**. Tras el pago, exija que cada subcontratista y proveedor de materiales firme una liberación **incondicional** de gravamen.
 - Una liberación condicional de gravamen es "condicional" porque solo se libera una vez que se ha realizado el pago correspondiente.
- **Permisos:** El contrato debe especificar qué permisos deben obtenerse, quién es responsable de conseguirlos y quién correrá con los gastos.
 - Si el contratista es responsable de obtener los permisos, pida la documentación final y los recibos.
- **Condiciones generales:** El contrato debe incluir detalles sobre las prácticas de gestión en la obra, como el lugar donde deben almacenarse las herramientas y materiales, así como el nivel de cuidado.
 - Esta disposición suele especificar también que el contratista tomará precauciones razonables para desempeñar su labor y el conocimiento que normalmente poseen los miembros de su oficio y para evitar daños, lesiones o pérdidas a empleados u otras personas que se encuentren alrededor.
- **Disposiciones relacionadas con el seguro**
 - Si está reconstruyendo con fondos del seguro retenidos por un prestamista, los pagos deben estar condicionados a que el contratista cumpla con cualquier requisito impuesto por el prestamista (por ejemplo, liberación de gravamen y finalización de inspecciones requeridas).
 - Si hay un retraso en el pago u otro motivo, el contratista no debería ser exento de sus obligaciones si el retraso es atribuible al prestamista (y no al propietario).

- **Cambios (también llamados enmiendas):** Cualquier cambio en los términos del contrato (incluido el precio) debe ser por escrito y firmado por usted y el contratista.
- **Retención:** Una cláusula de retención le permite retener una cantidad determinada (aproximadamente entre el 5% y el 10% del valor total del proyecto) hasta que el contratista haya finalizado la obra. Esta cantidad retenida actúa como un incentivo financiero para que el contratista termine el proyecto correctamente, solucione las deficiencias y complete todos los elementos de la lista de pendientes antes de recibir la liberación final de fondos.
- **Terminación por conveniencia:** El contrato debe incluir una cláusula que le permita cancelarlo sin necesidad de demostrar una "causa" (es decir, que el contratista haya cometido alguna falta), lo que evita el riesgo de que tenga que pagarle al contratista cualquier beneficio que el contratista habría obtenido si el proyecto hubiera continuado. En cambio, si esta cláusula está incluida, solo pagaría por el trabajo ya realizado y los materiales ya pedidos.
 - Si se incluye esta cláusula, normalmente es justo que el contratista solicite una pequeña tarifa por terminación.
- **Cancelación:** Una vez que reciba un Aviso de Derecho a Cancelar por escrito del contratista, normalmente tiene **SIETE (7) días** para cancelar su contrato sin penalización. *Consulte* la Sección 7159(e)(7) del Código de Negocios y Profesiones de California.
 - Para cancelar, envíe al contratista un aviso de cancelación por escrito mediante correo certificado a la dirección indicada en el contrato. **NO PUEDE** cancelar por teléfono.
 - Para que sea válida, su cancelación debe enviarse antes de la medianoche del séptimo día.

5. Gestionando una reconstrucción

- **Establezca expectativas para las comunicaciones.** Habla sobre quién será el principal punto de contacto durante el proyecto, la frecuencia de comunicaciones y actualizaciones y los medios que utilizarán para comunicarse. Habla sobre si el contratista le ayudará a elegir materiales y acabados.

- **Estar presente.** Asistir a reuniones con su contratista y los inspectores de obras le permitirá supervisar mejor el progreso y comprender cualquier problema que surja.
- **Nunca pague en efectivo.** Obtenga un comprobante de pago utilizando cheques, giros postales, métodos de pago electrónicos o tarjetas de crédito (a menos que haya una comisión de tarjeta de crédito). Mantenga un registro de todos los pagos que haya realizado.
- **Saber cuándo hacer su pago final.** Asegúrese de estar satisfecho con el trabajo antes de firmar un Certificado de Finalización. No haga el pago final hasta que el trabajo esté completamente terminado.
- **Quejas y disputas:**
 - Si no está satisfecho con el trabajo, presente una queja llamando a la CSLB al **1-800-321-2752** o visitando su página web en: www.cslb.ca.gov/Consumers/Filing_A_Complaint
 - **Marque su calendario:** Normalmente tiene **CUATRO (4)** años desde la fecha de la supuesta infracción para presentar una queja ante la CSLB sobre un proyecto defectuoso, pero el plazo de 4 años puede extenderse si el contrato incluye garantías adicionales.
 - **Tenga en cuenta:** Para resolver la disputa, la CSLB puede recomendar la mediación o el arbitraje, que son procesos para resolver disputas fuera del tribunal. Sin embargo, si el contratista no tiene antecedentes de actos repetidos y el daño financiero estimado es inferior a \$12,500, la CSLB puede proporcionarle información sobre cómo reclamar una compensación económica a través del tribunal de reclamaciones menores o la fianza de la licencia del contratista.
 - Si la CSLB no puede resolver la disputa, aún podría demandar al contratista. El bufete de abogados no lucrativo Bet Tzedek ([323-939-0506](tel:323-939-0506)) puede asesorarle si tiene una disputa grave con su contratista que ha derivado en un gravamen sobre su vivienda o que de alguna manera amenaza su capacidad para permanecer en ella.
- **¿En qué tribunal?** Para las personas en California, (i) las reclamaciones por \$12,500 o menos generalmente se tramitan en un tribunal de reclamaciones

menores y (ii) las reclamaciones superiores a \$12,500 suelen tramitarse en otros tribunales civiles dentro del Tribunal Superior.

- Le recomendamos que se ponga en contacto con un abogado si cree que se justifica una acción legal, especialmente si su reclamación supera los \$12,500. Para una lista de abogados recomendados, consulte el **Servicio de Referencia de Abogados de la Asociación de Abogados del Condado de Los Ángeles** (1-866-SMARTLAW, www.smartlaw.org).
- **Documentación y recibos:** Guarde y organice toda la documentación y recibos relacionados con la reconstrucción.

6. Evitar y reportar estafas de contratistas

- **Tenga cuidado con quién comparte información personal y evite tomar decisiones apresuradas.** No confíe en los proveedores que se acerquen a usted en centros de evacuación u hoteles. En lugar de eso, investigue en internet para obtener ayuda confiable.
- **No proporcione los datos de su seguro a contratistas con los que no tiene contrato.** No facilite los detalles de su seguro, como el número de póliza o los detalles de la cobertura, a nadie a menos que haya firmado un contrato con ellos.
- **Tenga cuidado con las ofertas de puerta a puerta y con el mercadeo agresivo relacionado con la construcción o ayuda.** Tras un desastre, los contratistas de reparación de vivienda de buena reputación pueden tardar en su trabajo debido a la gran cantidad de otros trabajos y a la escasez de materiales de construcción. Tenga cuidado con los "cazadores de tormentas" que aparecen tras un desastre y van puerta por puerta, reparten folletos o promocionan agresivamente sus servicios, a menudo con páginas web de negocios profesionales o páginas de Facebook con opiniones falsas de clientes. Estos estafadores suelen cobrar por adelantado, hacer poco o ningún trabajo, piden pagos adicionales y luego desaparecen.
- **Para denunciar una posible estafa,** contacte al **Fiscal General de California** en www.oag.ca.gov o con la CSLB en el **562-345-7600**.