

¿Piensa contratar a un contratista de construcción o remodelador?

Lo que usted necesita saber

¿Está planeando contratar a alguien para trabajar en su casa o propiedad?

Si su respuesta es sí, busque más información para prepararse.

Escoja con sabiduría

Aunque la ley proporcione alguna protección contra contratistas fraudulentos o incompetentes, esto no garantiza transacciones honestas o trabajos perfectos. Proteja su inversión convirtiéndose en un consumidor informado y cauteloso.

Generalmente, el trabajo que “añade o quita de una propiedad de bienes raíces” debe ser hecho por un contratista registrado. El registro de contratista también es necesario para cualquier persona que proporcione consultoría de construcción, construya propiedades residenciales o compre casas con el propósito de hacerle mejoras para revenderlas y obtener una ganancia.

Los negocios que proporcionen servicios como la limpieza de canalones, podado, cuidado del césped o lavado de ventanas no necesitan estar registrados.



¿Qué requiere la ley?

En Washington, todos los contratistas que hacen trabajos o que se anuncian o someten licitaciones en este estado deben registrarse con el Departamento de Labor e Industrias (L&I), obtener una fianza y poseer una cobertura de seguro de responsabilidad general.

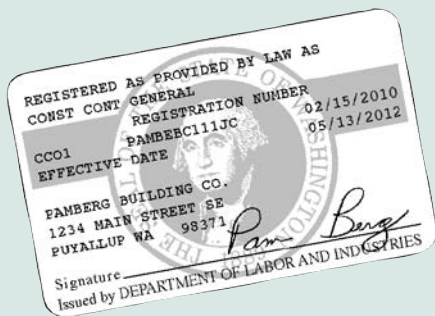
- Los contratistas generales deben mantener una fianza de \$12,000. Los contratistas especializados tales como, un pintor, debe tener una fianza de \$6,000. Los contratistas de electricidad deben obtener una fianza de \$4,000. Los consumidores que estén insatisfechos podrían llevar adelante una acción judicial en una corte superior contra la fianza de un contratista para obtener una indemnización.
- Todos los contratistas registrados deben obtener una cobertura de seguro de responsabilidad general por la cantidad de \$50,000 por daño a la propiedad y \$200,000 por daño público o \$250,000 en una póliza de límite único combinado. (Aviso: Este requisito no es para los contratistas de electricidad. Los contratistas de telecomunicaciones deben obtener un seguro de \$170,000 de seguro de responsabilidad general).
- Un contratista debe tener una licencia de negocio actualizada y si el contratista tiene empleados, él o ella debe tener una cobertura de compensación para los trabajadores.
- Un contratista debe proporcionarle una declaración de información llamada “Aviso al cliente” por cualquier proyecto residencial con un costo proyectado de \$1,000 o más y por cualquier proyecto comercial desde \$1,000 hasta \$60,000.

No hay un examen de aptitudes para convertirse en un contratista en el estado de Washington excepto para las licencias de electricista y las certificaciones de plomeros.

Obtenga respuestas

Visite el sitio de Internet de L&I sobre contratistas, www.HiringContractor.Lni.wa.gov, comuníquese con su oficina local de L&I o llame a la línea gratuita de registro de contratistas al 1-800-647-0982 para saber:

- Si un contratista está actualmente registrado y por cuanto tiempo.
- Si el contratista tiene seguro de compensación para sus trabajadores.
- Si hay alguna acción pendiente o anterior contra la fianza de un contratista.
- Los otros nombres de negocios bajo los cuales es posible que el contratista haya operado en el pasado.
- Si un contratista ha sido citado por infracciones.



Antes de contratar a un contratista o a un remodelador:

- Planee su proyecto cuidadosamente. Si sabe qué trabajo quiere que hagan y lo puede explicar claramente, es menos probable que mal interpreten las instrucciones o que se enfrenten con gastos excesivos.
- Entreviste a varios contratistas registrados calificados y solicite ofertas por escrito
- Verifique que los contratistas que esté considerando estén registrados buscándolos en Internet en, www.Contractors.Lni.wa.gov, por teléfono al 1-800-647-0982 o comunicándose con una oficina local de L&I (vea la parte de atrás).
- Pida referencias y después revíselas. Si es posible, vea el trabajo, entreviste al dueño de la casa y visite un lugar dónde el trabajo esté en progreso.
- Pida referencias de los proveedores con los que el contratista trabaja y verifique su registro de pago.
- Solicite una copia de la póliza de seguro del contratista para verificar lo que está cubierto.
- Haga una búsqueda en Internet a nombre del dueño para ver si hay comentarios generales.
- Evalúe todos los aspectos de las licitaciones y ofertas, incluyendo el alcance del trabajo, garantías, referencias, la duración y el precio.
- Solicite que el contratista obtenga una fianza de cumplimiento por el costo total del proyecto si es por más de \$6,000.
- Trate de anticipar problemas e inconveniencias, tales como, gastos excesivos o limpieza y llegue a un acuerdo con su contratista sobre cómo se van a manejar antes de que el trabajo comience.

Una vez que haya escogido a un contratista o remodelador:

1. Obtenga un contrato por escrito que incluya el precio, términos de pago, impuestos sobre las ventas, honorarios de permisos (si fuera aplicable), el trabajo específico que debe hacerse, los materiales que deben usarse, las garantías y fecha de comienzo y de finalización. También es una buena idea incluir los procesos de cambio de órdenes, inspección final y procedimientos de aprobación y de limpieza.
2. Solicite una declaración para entregar información antes de comenzar el trabajo. Hay ejemplos de declaraciones para entregar información en el sitio de Internet de L&I y en las oficinas locales de L&I.
3. Haga inspecciones frecuentes y consulte con su departamento de construcción local sobre los permisos requeridos. Asegúrese que todos los permisos estén en su lugar y que las inspecciones estén en orden.
4. Al hacer adelantos de dinero para materiales, es posible hacer los cheques pagados a nombre del contratista y del proveedor de materiales o pagarle al proveedor de materiales directamente.
5. Ponga todos los cambios en las órdenes por escrito y haga preguntas a medida que el trabajo progresa. Evite los contratos verbales y **tenga mucho cuidado en pagar por trabajos que no se hayan completado.**
6. Solicite una liberación de gravámenes de todos los subcontratistas y proveedores mayores del trabajo antes de hacer los pagos finales.

Proceda con cautela cuando los contratistas:

- Proporcionen credenciales o referencias que no pueden verificarse.
- Ofrecen un pago especial solamente si usted firma el mismo día o usan técnicas de ventas con mucha presión.
- Solamente aceptan pagos en efectivo, requieren grandes depósitos o requieren el costo total desde un principio o le piden que haga los pagos a su nombre.
- No proporcionen un contrato por escrito o una oferta completa.
- Le piden que recoja el permiso de construcción. En la mayoría de los casos se requiere que el contratista saque los permisos de construcción. Los permisos son para su protección y ayudan a asegurar que el trabajo reunirá los códigos locales de construcción.
- Ofrecen garantías excepcionalmente largas.
- Quieren hacer la mayoría o todo el trabajo los fines de semana y después de horas normales laborales.
- Le dan una oferta que suena “demasiado buena para ser cierta”.

Protéjase con permisos

Permisos para casas móviles prefabricadas (estructuras armadas en fábrica)

L&I tiene la responsabilidad de aprobar los planos e inspeccionar las casas móviles nuevas y alteraciones de fabricación en las casas móviles y los vehículos de recreación para seguridad en todo el estado. Para más información vaya a www.FAS.Lni.wa.gov.

Permisos de construcción

Comuníquese con su condado local o departamento de construcción de la ciudad.

Permisos para electricistas

L&I hace la mayoría de las inspecciones en todo el estado pero algunas ciudades hacen sus propias inspecciones de electricidad. Para más información, vaya a www.ElecPermit.Lni.wa.gov.

Evite problemas con gravámenes

Solicite la declaración para entregar información que le informa a los consumidores sobre la liberación de gravámenes.

Si no se le paga a algún proveedor de materiales, trabajador o subcontratista es posible que se presente un gravamen contra su propiedad para obligarlo a pagar. Usted podría pagar dos veces por el mismo trabajo. O lo peor es que un gravamen no pagado puede llevarlo al embargo de su casa. (Para proyectos de remodelación, los gravámenes solamente pueden presentarse por la cantidad que no se le pagó al contratista general).

Si recibe un “aviso de intención” para presentar un gravamen contra su propiedad, pídale a su contratista general que proporcione los documentos de liberación de gravámenes del proveedor o subcontratista que haya enviado este aviso.

Si usted lo solicita el contratista debe proporcionarle más información sobre los documentos de liberación de gravámenes.



■ Si usted ha solicitado documentos de liberación de gravámenes, evite hacer el pago final hasta que usted reciba una liberación de gravámenes de los proveedores y subcontratistas.

Números de teléfono de los centros de servicio locales:

Aberdeen.....	360-533-8200	Port Angeles	360-417-2700
Bellevue.....	425-990-1400	Pullman	509-334-5296
Bellingham	360-647-7300	Seattle.....	206-515-2800
Bremerton	360-415-4000	Spokane.....	509-324-2600
East Wenatchee ...	509-886-6500	Tacoma	253-596-3800
Everett.....	425-290-1300	Tukwila.....	206-835-1000
Kelso.....	360-575-6900	Tumwater.....	360-902-5799
Kennewick.....	509-735-0100	Vancouver	360-896-2300
Moses Lake.....	509-764-6900	Yakima.....	509-454-3700
Mt. Vernon.....	360-416-3000		

Recursos adicionales para el consumidor

Oficina del Procurador General (Attorney General)

Sitio de Internet: www.ATG.wa.gov/consumer

Centro de recursos para el consumidor: 1-800-551-4636

Asociación de empresas responsables (Better Business Bureau)

Sitio de Internet: www.bbb.org

Teléfono: 206-431-2222 (Parte oeste de Washington);
509-838-3841 (parte este de Washington)

Información de L&I para el contratista

 En Internet: www.HiringaContractor.Lni.wa.gov

Llame al teléfono gratuito: 1-800-647-0982

Hay otros formatos disponibles para personas con discapacidades. Llame al 1-800-547-8367. Usuarios de TDD llamen al 360-902-5797. L&I es un empleador con igualdad de oportunidad.

