

## Información Sobre Contratistas De Renovación De Viviendas

### La Ley

Todo contratista de renovación de viviendas en el Distrito de Columbia debe tener una licencia vigente para efectuar la renovación de viviendas para poder ofrecer sus servicios en el Distrito. Si busca información sobre las leyes que rigen a los contratistas de renovación de viviendas en el Distrito, sírvase ver el Título XVI del código municipal: Title XVI, DC Municipal Regulations (DCMR) y la ley de licenciatura, DC Licensing Law 47-2851.

A continuación tiene algunas recomendaciones:

- Pida un estimado por escrito.
- No firme un contrato que deje renglones en blanco.
- Pida pruebas que muestren el contrato tiene la aprobación del Departamento de Asuntos del Consumidor y Reglamentarios (DCRA)
- Pida copia del contrato después que lo haya firmado.
- Consiga dos copias de una declaración escrita que indique su derecho a cancelar el contrato dentro de los tres días laborables después que se firmara (si lo firmó en su casa o en un lugar que no sea el establecimiento comercial permanente del vendedor).
- Pida los nombres y números de licencia de todo vendedor o contratista que participaron en la negociación del contrato.
- Resérvese el derecho de aprobar o no cualquier cargo que exceda el estimado por escrito.
- No pague ninguna obra que no esté cubierta bajo el contrato y que usted no haya aprobado de antemano.
- Pida garantías por escrito de los materiales y la mano de obra.
- Pida prueba que se les haya pagado a todos los subcontratistas y suministradores de materiales.
- Pida un recibo por lo que usted pague.

### No Se Deje Engañar

No todos los contratistas acatan la ley. A continuación algunas indicaciones de posibles estafas:

Un contratista menos que honesto:

- Va buscando trabajo de puerta en puerta
- Le ofrece descuentos por recomendarle otros clientes
- De casualidad tiene materiales que le sobraron de una obra anterior
- Sólo acepta pago en efectivo
- No registra su número de teléfono en la guía local
- Le dice que su obra será "una demostración"
- Le presiona a tomar una decisión inmediatamente
- Le ofrece garantías de muy largo plazo
- Pide que le pague el contrato entero antes de empezar
- Sugiere que usted se preste dinero de un prestamista que el contratista conoce. Si no ejerce cautela, usted podría perder su casa mediante una estafa.

### Contratos

Cualquier contrato que le den debe incluir:

- El nombre, la dirección, el número de teléfono y el número de la licencia del contratista de renovación de viviendas.
- Una descripción del trabajo a realizarse y los materiales que se usarán.
- Los términos de los pagos.
- Las fechas aproximadas de inicio y fin de la obra, que no deben cambiar a menos que haya un acuerdo por escrito entre usted y el contratista.

### Si Tiene Algún Problema

Si tiene algún problema con su proyecto de renovación, primero intente resolverlo con el contratista. Muchas disputas se resuelven a este nivel. Después de cualquier conversación por teléfono, envíe por correo certificado una carta con las especificaciones de lo que se conversó. Pida un recibo de constancia de recibo de su carta. El recibo que le llegará es constancia que la empresa recibió su carta. Guárdese una copia para usted.

Si no logra resolver la disputa, considere comunicarse con las organizaciones a continuación:

- DCRA: (202) 442-4400, [dcra.dc.gov](http://dcra.dc.gov)
- La Oficina del Fiscal: (202) 442-9829, [oag.dc.gov](http://oag.dc.gov)
- The Better Business Bureau: (202) 393-8000, [www.mybbb.org](http://www.mybbb.org)
- National Association of Home Builders: (202) 266-8200, [www.nahb.com](http://www.nahb.com)

### Cómo Contratar A Un Contratista De Renovación De Viviendas

Entreviste a cada contratista. Aquí tiene algunas preguntas que puede hacer:

— ¿Hace cuánto que tiene su empresa? Usted debe buscar una empresa bien establecida. Llame al Departamento de Asuntos del Consumidor y Reglamentarios al (202) 442-4400 para determinar si la empresa cuenta con una licencia comercial vigente. Vea la página web de la Fiscalía en [oag.dc.gov](http://oag.dc.gov) para determinar si hay un expediente de quejas de consumidores sin resolver contra el contratista. El que no haya un expediente de quejas contra un contratista en particular no implica que no se haya reportado ninguna, sino que puede que exista algún problema sin reportar aun, o que el contratista esté operando bajo varios nombres diferentes.

— ¿Tiene usted licencia y está registrado con el Distrito de Columbia? Pida que el contratista le muestre su licencia. Cerciérese que esté al día.

— ¿Cuántos proyectos como el mío ha completado en el último año? Pídale al contratista una lista. Así usted podrá determinar si el contratista sabe del tipo de proyecto que tiene usted.

— ¿Mi proyecto requerirá autorización para realizar las obras? Los contratistas con licencia deben saber si su proyecto requerirá autorización o no. Es responsabilidad de usted solicitar toda autorización para realizar obras menos las autorizaciones de agua o excavación de alcantarillado, de instalación de sistemas suplementales, o de demolición. Sólo aquellos contratistas licenciados en el oficio correspondiente pueden solicitar tales autorizaciones. Para determinar si su proyecto requiere autorizaciones, o para saber cómo solicitar una autorización, visite el centro de propietarios de vivienda de DCRA, Homeowners Center, 941 North Capitol St. NE o vea la página web en [dcra.dc.gov](http://dcra.dc.gov)

— ¿Me puede proporcionar una lista de referencias? El contratista tendría que darle los nombres, las direcciones y los números de teléfono de un mínimo de tres clientes con proyectos similares al de usted. Pregúntele a cada cliente hace cuánto se completó el proyecto, y si le permite ir a verlo. Dígame al contratista que usted quisiera ver sus proyectos corrientes. Usted podría preguntar a los clientes:

- ¿Puedo visitar su casa para ver el proyecto completado?
- ¿Quedó usted contento con el proyecto? ¿Se completó a tiempo?
- ¿El contratista lo mantuvo a usted informado del progreso del proyecto, y de cualquier problema que surgiera?
- ¿Hubo costos inesperados? Si los hubo, ¿cuáles fueron?
- ¿Llegaban los obreros a la hora concordada? ¿Recogían y limpiaban después de completar la obra?
- ¿Recomendaría usted al contratista?
- ¿Volvería usted a emplear al contratista?

— Al contratista, ¿Emlpeará usted a subcontratistas para este proyecto? Si el contratista le responde a usted que sí, pida conocerlos, y cerciórese que tengan el seguro médico y las licencias al día. Además, pregúntele si el contratista les pagó a tiempo. Se le puede imponer un derecho de retención (lien) a su propiedad si su contratista no paga al subcontratista o a un suministrador de materiales. Esto significa que los subcontratistas o los suministradores pueden entablar un pleito judicial para obligarle a usted a vender su casa para pagar las cuentas que han quedado sin resolverse de su proyecto. Usted debe protegerse pidiéndole al contratista, y a cada subcontratista y suministrador, que le firmen una renuncia al derecho de retención (lien waiver).

— ¿Qué tipo de seguros tiene usted? Los contratistas deben tener cobertura de responsabilidad civil, de indemnización por daños físicos al trabajador, y de daños a la propiedad. Pídale copias de los certificados de las pólizas de seguros; cerciórese que estén al día. No contrate con contratistas que no cuentan con la cobertura de seguros correcto. De lo contrario, a usted le considerarán responsable de cualquier daño o perjuicio que ocurra durante el proyecto.

## Entienda Bien Sus Opciones De Pago

Usted tiene varias opciones para pagar la mayoría de los proyectos de renovación y mantenimiento de vivienda. Por ejemplo, puede sacar su propio préstamo o pedir que el contratista le arregle financiamiento para los proyectos más complejos. Para los que son más sencillos, usted querrá pagar mediante un cheque o con una tarjeta de crédito. No pague en efectivo.

Con la opción que usted decida tomar, asegúrese de tener un calendario razonable de pagos por cuota y una tasa de interés equitativo. He aquí otras sugerencias:

— Intente limitar la cantidad que paga de cuota inicial. Así queda usted protegido de tener que recuperar una inversión considerable si no está conforme con el trabajo realizado.

— Intente basar la paga de cada cuota de acuerdo con la finalización de una cantidad definida de trabajo. Así, si la obra no procede según el calendario concordado, también se retrasa la paga de la cuota.

— Cerciórese que le den un recibo cuando termina de pagar toda la obra. Según la ley del Distrito de Columbia, 47-288.03, si le imponen a usted un derecho de retención contra su casa y usted presenta constancia de haber terminado de pagar la obra, la imposición del derecho de retención quedará nula.

— De acuerdo a la ley federal, si usted encuentra algún problema con mercancía o con servicios que haya pagado con tarjeta de crédito, y de buena fe usted ha intentado resolver el problema con el vendedor, usted tiene el derecho de no pagar a la tarjeta de crédito la cantidad del crédito dedicada a la compra de la mercancía o los servicios. Usted puede retener hasta la cantidad especificada para la compra, además de cualquier cargo de fianza o de otro tipo.

Usted puede protegerse de prácticas inapropiadas de préstamos. Aquí le indicamos cómo protegerse:

- No acepte sacar un préstamo contra el valor líquido de su casa (home equity loan), si no cuenta con los fondos para pagar las cuotas mensuales.
- No firme ningún documento que no haya leído ni ningún documento que deje renglones en blanco para llenar después que usted lo hubiera firmado.
- No permita que nadie le presione a firmar ningún documento.
- No acepte que su contratista le dé la financiación sin antes comparar los términos del préstamo con otros bancos.
- No le firme ningún derecho de propiedad a nadie. Primero consulte con un abogado, un pariente con conocimiento del tema, o con otra persona en quien usted confía.

## La Documentación

Mantenga en un solo lugar toda la documentación relacionada con su proyecto, lo cual incluye copias del contrato, órdenes de cambios y correspondencia con los contratistas. Mantenga relación en un cuaderno de todas las llamadas telefónicas, conversaciones y actividades. También podría tomar fotografías en la medida que progrese la obra. Esta documentación es de particular importancia si surgen problemas con su proyecto, durante o después de la renovación o construcción.

## Para Terminar El Proyecto: Una Lista

Antes de pagar y poner su firma para finalizar el proyecto, use esta lista para saber que el proyecto está completo. Asegúrese que:

- Todo el trabajo realizado queda en conformidad con las normas establecidas en el contrato.
- Tiene garantías por escrito de todos los materiales y la mano de obra.
- Tiene prueba que se les ha pagado a todos los contratistas y suministradores de materiales.
- Quedó limpio y sin materiales, herramientas o equipo el lugar de la obra.
- Usted ha inspeccionado y aprobado el proyecto finalizado.

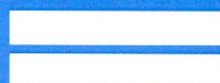
## Para Mayor Información

Federal Trade Commission: 1-877-FTC-HELP (382-4357), [www.ftc.gov](http://www.ftc.gov)

National Association of Home Builders: (202) 266-8200, [www.nahb.com](http://www.nahb.com)

Visite la página web de esta última asociación para descargar el folleto:

**How to Find a Professional Remodeler.**



Adrian M. Fenty  
Mayor, Government of the District of Columbia  
Linda K. Argo  
Director, Department of Consumer and  
Regulatory Affairs