

Términos del acuerdo

GUÍA DEL CONSUMIDOR SOBRE
CONTRATOS DE MEJORAS DEL HOGAR

**JUNTA ESTATAL DE
LICENCIAS DE CONTRATISTAS**

Departamento de Asuntos del Consumidor



Este contrato es la herramienta de comunicación más importante entre usted y su contratista; debe identificar todas las expectativas del proyecto para ayudar a evitar malentendidos.

En California, los términos de todos los proyectos de mejoras del hogar de más de \$500 (costos combinados de materiales y mano de obra) deben estar en un contrato e incluir información específica sobre sus derechos y responsabilidades como consumidor.

¿Qué son las “Mejoras del Hogar”?

Una “mejora del hogar” es básicamente cualquier cambio que usted realice en el interior o exterior de su residencia o propiedad. Incluye:

“...la reparación, remodelación, alteración, conversión o modernización, o ampliación, de propiedades residenciales e... incluirá, entre otras, la construcción, erección, instalación, reemplazo o mejora de entradas de vehículos, piscinas, incluidos spas y jacuzzis, terrazas, patios, ventanas de tormenta, sistemas de energía solar, paisajismo, cercas, porches, garajes, refugios antiatómicos, sótanos y otras mejoras de las estructuras o terrenos adyacentes a una vivienda. Por "mejoras del hogar" también se entenderá la instalación de bienes para mejoras en el hogar o la prestación de servicios para mejoras en el hogar.
(Sección 7151 del Código Comercial y Profesional)

¿Qué es un contrato de mejoras del hogar y cuándo necesito uno?

Un contrato de mejoras del hogar es un acuerdo entre un contratista y un propietario o entre un contratista y un inquilino, e incluye en su descripción toda la mano de obra, los servicios y los materiales que se proporcionarán y realizarán. Un contrato de mejoras del hogar también puede significar un acuerdo entre un vendedor (vendedor de mejoras del hogar) y el propietario o inquilino de una propiedad/casa. (Sección 7151.2 del Código Comercial y Profesional)

Un contrato completo detalla quién hará el trabajo, qué materiales se utilizarán, dónde se realizará el trabajo, cuándo se realizará y cuánto costará.

Su contrato de mejoras del hogar siempre debe estar **por escrito**, ser legible, fácil de entender e informarle sobre el derecho a cancelar o rescindir el contrato. Si le prometen algo verbalmente, asegúrese de que también esté incluido por escrito. Cualquier cambio al contrato también debe constar por escrito. Estas “órdenes de cambio” deben conservarse junto con el resto de la documentación del proyecto.

Anatomía de un contrato

Un contrato debe contener todos los detalles del proyecto acordados entre usted y su contratista. Entre los detalles debe estar una descripción del trabajo, el precio, el cronograma de pago, quién obtendrá los permisos necesarios del departamento de construcción y cuándo comenzará y finalizará el trabajo. También se deben incluir el número de licencia, la dirección y los números de teléfono del contratista.

Los contratos de piscina deben incluir un plano y un dibujo a escala que muestre la forma, el tamaño/dimensiones y las especificaciones de construcción y equipamiento.

Asegúrese de que el contrato incluya todo lo acordado, incluida la limpieza completa y la eliminación de escombros y materiales, y solicitudes especiales como guardar madera para leña o guardar ciertos materiales o electrodomésticos.

La señal de un contrato bien construido – Describe *todo*

La mejor manera de evitar disputas sobre lo que se espera o no de un trabajo de mejoras del hogar es incluir todos los detalles en un contrato escrito y firmado.

El contrato debe ser lo más específico posible respecto a todos los materiales que se utilizarán, como el estilo, la marca, el modelo, la calidad, la cantidad, el peso, el color, el tamaño o cualquier otra descripción que pueda aplicar.

Por ejemplo: “Instalar gabinetes de cocina de arce superiores e inferiores, fabricados por la empresa XYZ, modelo 01381A, estilo/ color 0123, selección de bisagras y herrajes, según las dimensiones del plano y el diagrama,” en lugar de “instalar armarios de cocina.”



NO FIRME NADA HASTA QUE COMPRENDA EL CONTRATO Y ACEPTE LOS TÉRMINOS.

Quejas y garantías

Si el contratista ofrece una garantía por mano de obra y/o materiales, asegúrese de obtenerla por escrito. El contrato debe especificar qué partes del trabajo están cubiertas y la duración de la garantía. También debe solicitar las garantías escritas que ofrecen los fabricantes de los materiales o electrodomésticos que instala el contratista.

Los consumidores tienen cuatro (4) años para presentar una queja ante la Junta Estatal de Licencias de Contratistas (CSLB) sobre un proyecto defectuoso. Ese plazo puede ampliarse si se incluyen garantías adicionales en el contrato.

¿LA DESCRIPCIÓN DE SU PROYECTO LE DARÁ LOS RESULTADOS ADECUADOS?

BUENAS EXPECTATIVAS	PROBLEMAS POR VENIR	BUENA SUERTE
Instalar xx (cantidad) gabinetes de cocina superiores/inferiores de arce de la empresa XYZ, modelo ABC, estilo/ color 0123, bisagras europeas, modelo de herrajes 1000, según las dimensiones del plano y el diagrama.	Instalar gabinetes de cocina de arce.	Instalar algunos gabinetes.
Pintar la entrada interior (según el plano) utilizando Pintura marca X, color 567, dos capas, con preparación y encintado descritos en el próximo párrafo.	Preparar y pintar la entrada con pintura azul.	Pintar la entrada.
Instalar el grifo de cocina de la marca X en estilo ABC y color BCS.	Reemplazar el grifo de la cocina, si es necesario.	Reemplazar los accesorios de la cocina.



Dinero – El resultado final

Precio – Todos los contratos deben incluir el precio acordado. Por ley, el trabajo debe completarse por el precio acordado en el contrato.

Si es necesario modificar el precio del contrato, SE REQUIERE hacerse mediante una orden de cambio escrita que se convierta en parte del contrato.

Pago inicial – Si el contrato exige un pago inicial antes de comenzar el trabajo, este no puede ser más de \$1,000 o el 10 por ciento del precio del contrato, lo que sea menor, para un trabajo de mejoras del hogar o una piscina, excluyendo los cargos financieros. **No hay excepciones para materiales pedidos especiales.** Existe una excepción de pago inicial para algunos licenciatarios con el fin de proteger a los consumidores, conocida como bonos de cumplimiento y pago generales. Estas excepciones se indican en el sitio web de CSLB.

Calendario de pagos – Un contrato de mejoras del hogar 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 exceder el valor del trabajo realizado.

Piscinas – El pago final del contrato de piscina se puede realizar al finalizar la fase final de enlucido de la construcción (siempre que también se complete la instalación de equipos, cubiertas o cercas requeridas por el contrato).

Cargos de financiación – Si corresponde, los cargos de financiación deben calcularse y detallarse por separado del monto del contrato.

Comisión de ventas – Si el contrato prevé el pago de una comisión de vendedor como parte del precio del contrato, dicho pago debe realizarse de manera prorrateada en proporción al cronograma de pagos realizados al contratista.

Vendedores – Un vendedor no puede firmar legalmente un contrato de mejoras del hogar para el contratista a menos que sea un vendedor de mejoras del hogar válido y registrado en la CSLB (HIS).

Gravámenes de mecánica

Los contratistas deben dar a los consumidores una “Advertencia de gravámenes por derechos de construcción” (*consulte BPC 7159(e)(4) sobre gravámenes sobre la propiedad*). Cualquier persona que ayude a mejorar la propiedad, pero no reciba el pago, puede colocar lo que se llama un gravamen por derechos de construcción sobre la propiedad. Un gravamen por derechos de construcción es un reclamo realizado contra la propiedad por la persona a la que no se le pagó y se registra en el condado.

Incluso si se le paga al contratista en su totalidad, los subcontratistas, proveedores y trabajadores no pagados involucrados en el proyecto pueden registrar un gravamen por derechos de construcción y demandar al propietario de la propiedad en el tribunal para ejecutar el gravamen. El propietario de una propiedad podría verse obligado a pagar dos veces o a que el tribunal venda la casa para pagar el gravamen. Los gravámenes también pueden afectar la calificación crediticia personal de un consumidor y afectar su capacidad para pedir prestado y refinanciar.

Los consumidores pueden protegerse de los gravámenes obteniendo 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 finalizarán el trabajo. Los proveedores de materiales y subcontratistas deben dar al propietario de la propiedad un “Aviso preliminar” de su derecho a presentar un gravamen dentro de los 20 días posteriores a la entrega de los productos/materiales o 20 días después de comenzar el trabajo. Haga que los subcontratistas firmen liberaciones de derechos de retención cuando se complete su parte del trabajo.

Otra opción para los consumidores es pagar con un cheque conjunto a nombre tanto del contratista como del subcontratista o proveedor de materiales.

Para obtener más información sobre este tema, visite www.cslb.ca.gov y busque “gravámenes por derechos de construcción.”

Cancelación del contrato

Derecho de cancelación

La Ley de Licencias Estatales para Contratistas requiere que un vendedor de bienes o servicios para el hogar le dé al comprador **tres (3) días hábiles** (o cinco días hábiles si el comprador tiene 65 años o más) para pensar si comprará los bienes o servicios ofrecidos.

Para cancelar, el comprador solo necesita dar aviso por escrito al contratista de su intención de no quedar obligado por el contrato; no hay ninguna penalidad ni obligación por parte del comprador. Según la ley estatal, cuando se cancela el contrato, el “contratista/vendedor” (*consulte BPC 7159 (e)(6)(b) como referencia*) debe devolver cualquier dinero pagado dentro de los 10 días de recibir la solicitud de cancelación. El consumidor/comprador deberá devolver al contratista todos los materiales que se hayan aplicado al contrato.

El objetivo del derecho de cancelación es proteger a los consumidores de la presión que a menudo sienten por parte de los vendedores a domicilio.

Si el contrato se negocia en el lugar de trabajo del contratista, no se aplica el derecho de cancelación de tres o cinco días.

Excepción del derecho a cancelar

Contratos de servicio y reparación

Una excepción importante al derecho de cancelación de tres o cinco días es un contrato de “servicio y reparación” que cubre reparaciones o servicios de emergencia **solicitados por el consumidor** con poca antelación. El derecho a un aviso de cancelación se anula automáticamente en el momento en que se firma el contrato y el contratista comienza a trabajar en un contrato de servicio y reparación.

Permisos de construcción

Un permiso de construcción o edificación es un documento requerido en la mayoría de las jurisdicciones para una amplia gama de tipos de proyectos, incluidas construcciones nuevas o ampliaciones de estructuras preexistentes, renovaciones importantes, reparaciones de calefacción y aire acondicionado e instalación de calentadores de agua y piscinas. Los permisos son emitidos por el departamento de construcción local. Generalmente, la nueva construcción debe ser inspeccionada durante la construcción y después de su finalización para garantizar el cumplimiento de los códigos de construcción nacionales, regionales y locales. No obtener un permiso puede resultar en multas y sanciones significativas, e incluso la demolición de una construcción no autorizada si no cumple con los requisitos del código.

Una palabra sobre seguros

¿Su contratista tiene empleados? El seguro de compensación laboral es requerido por ley si el contratista tiene empleados o trabajadores. Consulte el sitio web de CSLB en www.cslb.ca.gov para asegurarse de que la política de compensación para trabajadores esté actualizada.

Aunque no es obligatorio, también es una buena idea preguntar si el contratista tiene seguro de responsabilidad civil general en caso de que su propiedad sufra daños accidentales durante el proyecto. Podría considerar ponerse en contacto con su compañía aseguradora de vivienda para averiguar si sería aconsejable suscribir una "cobertura adicional" temporal a su póliza de seguro, que es una cobertura extendida por un período de tiempo determinado o para un uso particular.



LISTA DE VERIFICACIÓN PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDA

VERIFIQUE A SU CONTRATISTA

- ¿Se comunicó con la Junta Estatal de Licencias de Contratistas (CSLB) para verificar el estado de la licencia del contratista? Conéctese con CSLB al (800) 321-CSLB (2752) o www.cslb.ca.gov.
- ¿Obtuvo al menos tres referencias locales de los contratistas que está considerando?
- ¿Llamó a las referencias y vio personalmente el trabajo terminado del contratista?
- ¿El contratista tiene seguro de responsabilidad civil general?

PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

- ¿Su contrato establece si usted o su contratista obtendrán los permisos de construcción necesarios antes de que comience el trabajo?
- ¿Los costos de los permisos están incluidos en el precio del contrato?

VUELVA A VERIFICAR EL CONTRATO

- ¿Leyó y entendió su contrato?
- ¿Se aplica en su caso el derecho de rescisión de un contrato de tres o cinco días?
- ¿El contrato identifica cuándo comenzará y finalizará el trabajo?
- ¿El contrato incluye una descripción detallada del trabajo a realizar, los materiales a utilizar y/o el equipo a instalar?
- ¿Es necesario realizar un pago inicial? (El pago inicial nunca debe ser más del 10 por ciento del precio del contrato o \$1,000, lo que sea menor, a menos que exista una garantía de cumplimiento y pago general válida registrada en CSLB).
- ¿Existe un calendario de pagos? (Pague solo cuando se complete el trabajo, no antes).
- ¿Su contratista le entregó un aviso de “Advertencia de gravámenes por derechos de construcción” que describe los gravámenes por derechos de construcción y cómo prevenirlos?
- ¿Tiene cambios o adiciones a su contrato? (Recuerde que todos los cambios deben ser por escrito y firmados por ambas partes para evitar desacuerdos).

NOTAS



JUNTA ESTATAL DE LICENCIAS DE CONTRATISTAS

P.O. Box 26000

Sacramento, CA 95826-0026

800-321-CSLB (2752)

www.cslb.ca.gov • SeniorScamStopper.com

13P-045a/0425