



CLEVELAND MUNICIPAL COURT

HOUSING DIVISION

JUDGE CHERYL M. WILTSHIRE

Mejoras a la vivienda: Antes de firmar un contrato.

Si usted está por contratar a alguien para hacer un trabajo en su casa, usted debe insistir en crear un contrato que detalle lo que se incluirá en el proyecto. En otras palabras, ¡no acepte precios garabateados en el reverso de un sobre! Un buen contrato debe incluir la mayoría de los siguientes puntos:

- Un conjunto de especificaciones (una descripción del trabajo a realizar, materiales que se utilizarán) incluyendo los planos que requiera la ciudad.
- Un acuerdo por el cual el contratista deberá obtener todos los permisos necesarios que los colocará en algún lugar en su casa antes de comenzar el trabajo. Si el proyecto debe ser aprobado por otro organismo de la ciudad, el contrato debe indicar quién se hará cargo de esa tarea.
- La fecha en que empezará el proyecto y el tiempo necesario para completar el proyecto. (Un proyecto al aire libre se puede retrasar debido al clima, pero no deben de aplazarse por más tiempo que el período del mal tiempo).
- El costo del proyecto (usted puede pedir un informe detallado de los costos de cada sección del proyecto.)
- Un plan de pagos, basado en el trabajo por hacer. A menos que los materiales hayan sido entregados en el sitio del proyecto, por lo general es mejor no pagar nada hasta que el trabajo haya comenzado. También, es común la práctica de mantener una parte del pago total hasta que todo el trabajo esté terminado, incluyendo los detalles finales. Usted y el contratista deberán crear, acordar y firmar una lista de verificación de los trabajos finales que deberán llevarse a cabo, incluyendo el pago final que usted debe hacer después de la finalización del trabajo.
- Un plan para utilizar las ordenes de cambio, si usted y/o el contratista decide hacer algunos cambios. Una orden de cambio que describa lo que serán estos cambios y cómo afectarán los costos del proyecto. Esto debe ser firmado por usted y el contratista.
- Copias de seguro de responsabilidad civil del contratista y cualquier fianza de garantía que él/ella haya adquirido. Consulte con la ciudad de Cleveland para determinar si el contratista tiene licencia de la ciudad y si ha puesto una fianza de garantía con la ciudad. Si el contratista tiene empleados, él/ella debe proporcionarle una copia del certificado que declara que tiene Seguro de Compensación Legal por Accidentes de Trabajo ("Workers' Compensation Insurance.")
- Descripción de todas las garantías, tanto sobre el trabajo realizado como sobre el material utilizado y el período de validez de dichas garantías.
- Resumen de la ley estatal que le permite a usted tres días para anular el contrato si usted decide no llevarlo a cabo.
- El nombre del contratista, nombre y dirección de la empresa y lugar donde usted y el contratista firmarán el contrato. El contrato debe llevar la fecha en que se firmó el contrato.

Siempre que sea posible, revise el contrato con su abogado antes de firmarlo.

Una nota sobre los gravámenes de construcción ("construction liens"): Las personas que suministran mano de obra o materiales durante un proyecto de construcción tienen el derecho de presentar un gravamen por trabajos realizados ("mechanic's lien") sobre su propiedad si no reciben los pagos de parte de usted o de su contratista general puntualmente. Usted puede solicitar una liberación del gravamen o una exención, que es un documento que le ha sido entregado a usted por un proveedor de su proyecto en el cual se declara que el proveedor recibió el pago y que no se pondrá ningún gravamen sobre su propiedad.

Algunas Sugerencias al Buscar un Buen Contratista.

- Evite contratar a grupos de trabajadores que van de puerta en puerta, quienes a menudo se hacen pasar por contratistas de otros trabajos con materiales sobrantes, por ejemplo material para techos.

- Evite contratar al contratista con quien solamente se puede comunicar dejando un mensaje en su contestador automático.
- Evite contratar al contratista que conduce un vehículo sin señalizaciones de su compañía o con placas de otro estado; anote los números de la placa del vehículo.
- Evite contratar al contratista que le presiona a tomar una decisión inmediata.
- Evite contratar al contratista que le ofrece un descuento si usted le ayuda a encontrar otros clientes.
- Si el contratista al mismo tiempo le ofrece un financiamiento del proyecto, no firme ningún acuerdo hasta que lo revise un abogado; tenga cuidado con las compañías que venden financiamientos y después le dan el trabajo a otros contratistas que hacen trabajos de calidad inferior o que no aparecen para hacer el trabajo porque no han recibido pago.
- Evite contratar al contratista que le dice que usted ha ganado un premio, pero que para recibir dicho premio usted deberá comprar un servicio para hacer mejoras a la vivienda o que debe comprar cualquier otro tipo de producto.
- Evite contratar al contratista que le ofrece inspecciones gratuitas.
- Evite contratar al contratista que le da un precio excesivamente bajo.
- Exija pruebas de que el contratista tiene licencia emitida por la ciudad, luego llame a la ciudad para verificar ese documento.
- Asegúrese que el contratista tenga un seguro de responsabilidad civil amplio, que tenga el Seguro de Compensación Legal por Accidentes de Trabajo (“Worker’s Compensation Insurance”) y una fianza de cumplimiento del proyecto (“performance bond.”)
- Póngase en contacto con una agencia de referencias, como por ejemplo “Angie’s List” para obtener nombres de contratistas y las debidas referencias; obtenga nombres de contratistas a través de los miembros de su iglesia o de otras organizaciones sociales; recurra a su ferretería local o al almacén donde usted compra pinturas o materiales de construcción.
- Siempre que sea posible, revise los trabajos anteriores del contratista.
- Pague con cheque o tarjeta de crédito. Evite los pagos al contado y en efectivo.

Seguros: Un contratista debe disponer de tres tipos de seguros:

- **Seguro de responsabilidad civil** – cubre los daños que el contratista pueda causar en su casa y las lesiones corporales a usted o alguien en su casa.
- **Seguro de Compensación Legal por Accidentes de Trabajo (“Workers’ Compensation Insurance.”)** – paga los beneficios relacionados con las lesiones corporales sufridas por los trabajadores en el lugar del trabajo.
- **Seguro de vehículos** – le protege a usted de responsabilidad civil si alguien resulta lesionado cuando un empleado viene a su casa con materiales para el proyecto.

Fianzas: El contratista también debe contar con las siguientes fianzas:

- **Garantía de cumplimiento** – este documento garantiza que el contratista cumplirá plenamente con el contrato y garantiza que no habrá incumplimiento del mismo. La compañía de fianzas le compensará a usted por su pérdida en caso de incumplimiento de contrato por parte del contratista.
- **Garantía de cumplimiento de códigos**– la ciudad requiere que los contratistas pongan una fianza que asegure que su trabajo cumple con los códigos de construcción locales y estatales. Si un contratista recibe un aviso por violación de un código, el propietario puede solicitar un remedio a través de esta fianza.

Registración: El contratista debe estar registrado en la ciudad de Cleveland.

La ciudad requiere que el contratista esté registrado y asegurado para proteger los bienes públicos que podrían resultar dañados durante el trabajo que se lleva a cabo en su propiedad; el hecho que el contratista esté registrado en la ciudad no significa que su propiedad esté protegida.

Este documento que se le brinda por el Tribunal de Vivienda es solamente con fines informativos. No se debe tomar o utilizar como asesoramiento legal. Los especialistas de la división de vivienda no son abogados, y, no les proporcionará asesoramiento jurídico. Cada circunstancia y cada caso es único; siguiendo la información contenida en este documento no le garantiza un resultado favorable. Si usted tiene preguntas acerca de su situación en particular o desea orientación sobre cómo debe proceder, usted debe hablar con un abogado.