

Cómo evitar fraudes cometidos por contratistas



Use esta guía si:

- + Si usted es propietario de una vivienda
- + Su vivienda resultó dañada en un evento de desastre
- + Usted está planeando contratar a un contratista para que realice reparaciones en su vivienda

Cómo evitar fraudes cometidos por contratistas

Los propietarios de inmuebles deben estar alerta después de que ha ocurrido algún desastre, ya que están en riesgo de convertirse en víctimas de fraude por parte de los contratistas. Los fraudes cometidos por contratistas abundan en áreas en proceso de recuperación de un desastre. El deseo del propietario de una vivienda de regresar a la normalidad lo más pronto posible, combinado con el caos de las actividades propias de la recuperación crea la ocasión perfecta para quienes buscan aprovecharse de los demás. Entre los fraudes cometidos por contratistas figuran cobros por reparaciones que son incorrectas, innecesarias o mal hechas; cobros por encima del valor del mercado u obras realizadas sin la licencia adecuada o sin tramitar los permisos apropiados. En algunas situaciones, los propietarios de viviendas pagan a un contratista por trabajos de reparaciones que nunca comienzan.

Lista de verificación de un proyecto de construcción

Fase 1: Seleccione un contratista

- Consiga presupuestos (Licitaciones) de varios contratistas
- Consiga y verifique la información del contratista

Fase 2: Firme un contrato

- Verifique el alcance y el cronograma
- Confirme los costos del material y la mano de obra
- Haga un boceto de la programación de pagos

Fase 3: Cierre el proyecto

- Se consiguieron los permisos
- Se garantizó la cédula de habitabilidad
- Lista de puntos pendientes finalizada
- Se realizó el pago final

Cómo seleccionar un contratista

Seleccionar un contratista de calidad y respetable es la mejor manera de evitar convertirse en una víctima de fraudes cometidos por contratistas después de un desastre. A continuación se indican algunas medidas que hay que poner en práctica antes de tomar esa decisión.

Pida recomendaciones de fuentes confiables

- + Los amigos y familiares, la Oficina de Mejores Negocios o su Grupo de Recuperación a Largo Plazo local son buenos recursos. Puede crear una lista de contratistas recomendados antes de un desastre, y conservarla junto con sus demás documentos importantes.
- + Si está asegurado, llame a su ajustador de seguros.
- + Tenga cuidado al negociar con contratistas que no son de su mismo estado o que tengan licencias expedidas fuera del estado.

Solicitar licitaciones

- + Solicite cotizaciones por escrito (o licitaciones) [Consulte la Página 4 para obtener más detalles]
- + Pida licitaciones a por lo menos tres contratistas

Verifique la licencia y el seguro

- + Su nombre completo y el nombre de su negocio
- + Una copia de su Certificado de Registro ante la Comisión de Construcción Residencial de Texas.
- + Una copia de su tarjeta de identificación/licencia de conducir
- + Comprobante de seguro de compensación por accidentes de trabajo
- + Referencias de clientes anteriores
- + Revise si hay historial delictivo y pleitos civiles en contra del contratista. Puede verificar con la Oficina de Mejores Negocios o con su juzgado local.

Signos de advertencia...

- × *contratistas que van de puerta en puerta*
- × *contratistas que no poseen identificación, licencia o seguro adecuados*
- × *se rehúsan a proporcionar una cotización o alcance de obra por escrito*
- × *exigen el pago total antes de comenzar el trabajo, pago en efectivo o piden depósito para "asegurar su lugar en la fila"*
- × *quieren que usted firme un contrato que tiene espacios en blanco*
- × *ofrecen descuentos si usted los refiere para otra obra, o porque tienen materiales sobrantes de otras obras*

Solicitar licitaciones a los contratistas

Una vez que haya seleccionado unos cuantos contratistas, su siguiente paso es conseguir cotizaciones para la obra que se necesita realizar. Las cotizaciones también se conocen como licitaciones. Debe conseguir **por lo MENOS tres licitaciones.**

Conseguir varias licitaciones le permitirá comparar diferentes contratistas. Le ayudará a darse una mejor idea de las reparaciones que se necesitan, el precio de mercado de la mano de obra y los materiales, qué tanta mano de obra se requiere y cuánto tiempo debe tardar. Si cuenta con seguro, su ajustador de seguros posiblemente pueda darle una estimación de los daños y costo probable de la reparación. Esto le dará una estimación de referencia.

No confíe en licitaciones que estén muy por debajo o por arriba del promedio. Es posible que un contratista cobre menos por el proyecto intencionalmente y luego aumente el costo conforme avanza el proyecto. Por otro lado, si usted cree que le están cobrando de más por los materiales o la mano de obra, es una buena idea acercarse a una maderería o tienda de materiales de construcción o llamar a su Grupo de Recuperación a Largo Plazo para verificar.

Asegúrese de que la licitación incluya:

- Información del contratista
 - Una descripción detallada de la obra que se realizará, conocida como "alcance de obra".
 - Costos separados para mano de obra y materiales
 - Costos pormenorizados para los materiales específicos que el contratista planea utilizar
 - Un cronograma para la obra
 - Referencias para obras recientes
- + Pida tres referencias para obras recientes y dé seguimiento a esas referencias antes de avanzar con un contratista.

Nombre o nombre del negocio, información de contacto

La licitación debe incluir el periodo de tiempo que durará el proyecto.

Una descripción completa de todo el trabajo que deberá realizar el contratista que usted está contratando. El alcance también debe describir las fases del proyecto, como las tareas que se realizarán en primer lugar, en segundo lugar y así sucesivamente.

Una partida presupuestaria para una exhaustiva revisión de seguridad de su vivienda por parte del contratista

Asegúrese de que se identifique a los subcontratistas, como los plomeros y electricistas, y al trabajo por el cual son responsables.

Una licitación debe enumerar todos los materiales que utilizará el contratista para la obra y su costo, Y luego enumerar el costo de la mano de obra para cada tarea.

Asegúrese de que los artículos de especialidad, como conexiones, aparatos y pisos, estén incluidos en la licitación.

No acepte una licitación que solo tenga un costo total.

Dependiendo de la extensión de las reparaciones, el cronograma se puede separar en fases. Estoy ayudando a que tanto el contratista como usted respeten el calendario.

RC BUILDERS
1834 17th St. SW
Dallas, TX 75001
(469) 867-5309

McMillan Home Repair

Contractor Name: RC Builders - Project Lead : Norville Rogers (nrogers@rbc.com)
 Scope of Work: Home repair - Demo damaged areas, repair damaged plumbing areas, refinish walls and floors, and install new cabinets
 Date of Work Completed: 3 Months Starting August 01 and ending November 01

ITEM	WORK TO BE COMPLETED	LABOR	MATERIALS	AMOUNT
	Demolition			
1				
2				
3				
SUBTOTAL				1,517.25
TAX RATE				4%
SALES TAX				6%
OTHER				-
TOTAL				1,668.98

Firmar un contrato de construcción...

Antes de comenzar cualquier trabajo, siempre debe firmar un contrato. Una licitación detallada es un buen comienzo, pero un contrato firmado es su mejor defensa contra fraudes cometidos por contratistas. Antes de firmar un contrato asegúrese de que se siente cómodo con lo que está aceptando.

No firme nada que no entienda.

¿Su contrato incluye...

La información del contratista

- + Esto debe incluir información sobre licencia y seguro

Alcance de obra

- + Asegúrese de que el alcance de obra identifique claramente a todos los subcontratistas, y el trabajo que será su responsabilidad realizar.

Lista de costos y materiales

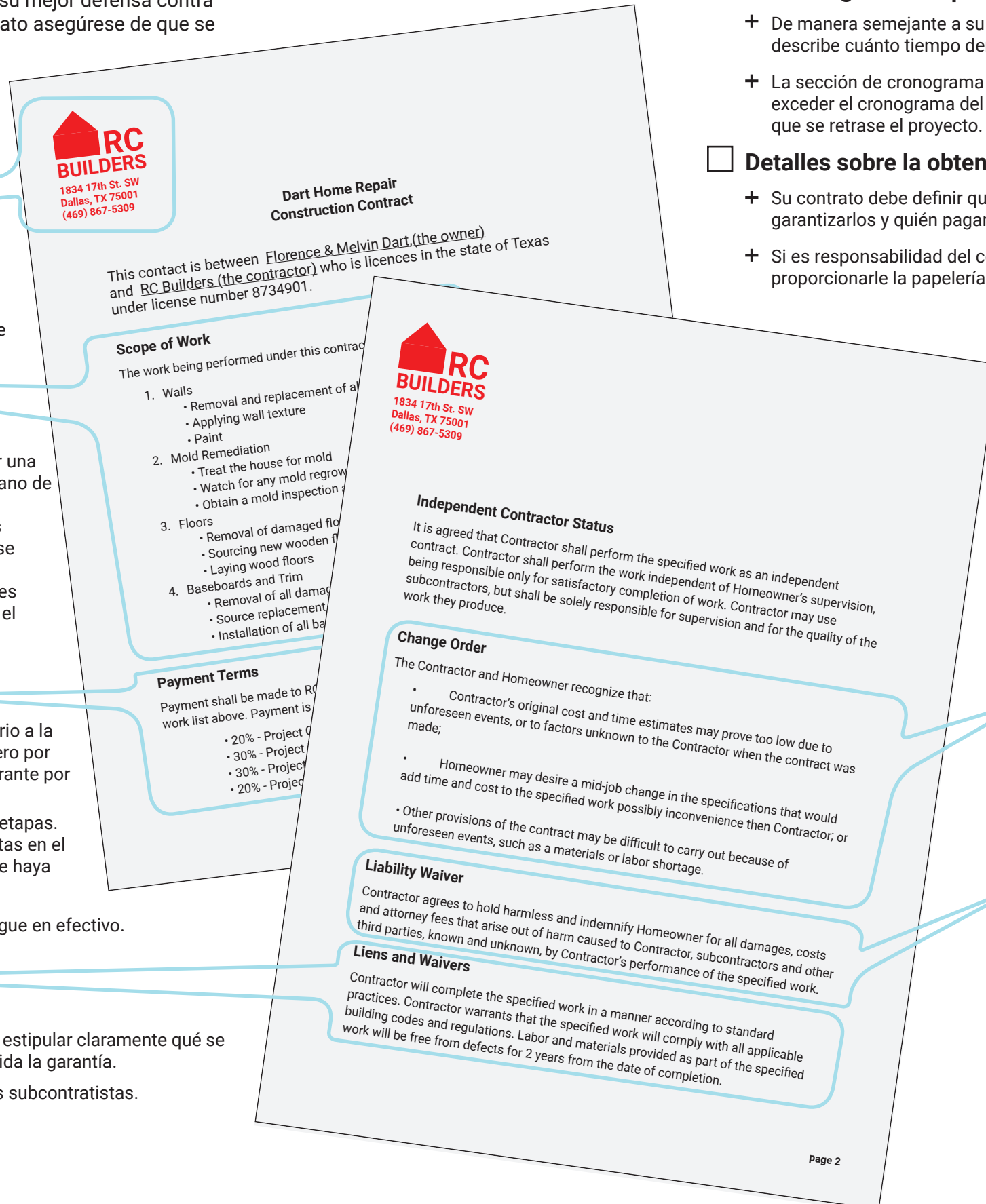
- + De manera semejante a su licitación, el contrato debe tener una lista pormenorizada de todos los materiales y costos de mano de obra desglosados por tarea.
- + El contrato debe contener el costo del trabajo, así como las instrucciones para la manera en que usted y el contratista se pondrán de acuerdo durante el curso del proyecto.
- + Su contrato también debe definir quién pagará los materiales [aparatos, conexiones, gabinetes]. ¿Lo hará usted o lo hará el contratista?

Una estructura de pagos

- + No pague la totalidad del trabajo por adelantado. Es contrario a la ley que los contratistas en áreas de desastres acepten dinero por adelantado, a menos que hayan tenido una oficina local durante por lo menos un año.
- + Es recomendable que su contrato requiera facturación por etapas. Eso solo significa que su contrato identificará puntos o metas en el proyecto para el pago. Realice su pago final después de que haya completado la lista de puntos pendientes.
- + Siempre pague con cheque o tarjeta de crédito. NUNCA pague en efectivo.

Una garantía de la obra

- + Pida fianzas o garantías por escrito.
- + Si el contratista proporciona una garantía, el contrato debe estipular claramente qué se garantiza, quién es responsable y por cuánto tiempo es válida la garantía.
- + Es posible que la garantía del contratista no cubra a ciertos subcontratistas.
- + Las garantías de 1 a 3 años son comunes



Un cronograma del proyecto

- + De manera semejante a su licitación, la sección de cronograma de su contrato describe cuánto tiempo demorará el proyecto, incluso la fecha de inicio.
- + La sección de cronograma también puede identificar cargos por penalización por exceder el cronograma del proyecto, o las razones que son aceptables en caso de que se retrase el proyecto.

Detalles sobre la obtención de los permisos adecuados

- + Su contrato debe definir qué permisos se deben conseguir, quién es responsable de garantizarlos y quién pagará los gastos.
- + Si es responsabilidad del contratista conseguir los permisos adecuados, debe proporcionarle la papelería definitiva y los recibos.

Cláusula de terminación

- + Describe los criterios para dar por terminado el contrato con el contratista y un cronograma para la manera en que el contratista pueda resolver problemas.

Un requisito de inspección de vivienda

- + Antes de realizar su pago final, exija que se lleve a cabo una inspección por parte de un tercero. Asegúrese de que las reparaciones cumplan todos los códigos pertinentes. Usted será responsable de cubrir el costo de la inspección.

Proceso de solicitud de modificación

- + Describe un proceso para la manera en que se manejarán los cambios al alcance de obra, materiales, mano de obra o precios del contratista. Todas las solicitudes de modificación deberán hacerse por escrito.

Un requisito de liberación de gravamen

- + Averigüe en el escrito si el contratista impondrá algún gravamen, interés de garantía o hipoteca sobre su propiedad para el proyecto.
- + Una vez que haya realizado el pago final, solicite al contratista que firme un documento de liberación de gravamen. Esto lo liberará a usted de cualquier responsabilidad ante el subcontratista o los proveedores empleados por el contratista para reparar su vivienda.

Cierre del proyecto...

Una vez que su proyecto se acerque a la etapa final, hay unas cuantas cosas que debe hacer para asegurarse de que toda la obra está completa y bien hecha. **No realice su pago final** hasta que toda la obra esté completa y se hayan cumplido todos los requisitos de su contrato.

Lista de verificación del cierre:

- Elabore una lista de puntos pendientes**
 - + Trabaje con su contratista para hacer una lista de todo el trabajo restante.
 - + Asegúrese de que tanto usted y su contratista tengan una copia de la lista de puntos pendientes.
- Verifique todo el trabajo**
 - + Verifique que toda la obra haya aprobado todas las inspecciones obligatorias y de que todos los permisos se hayan cerrado adecuadamente.
 - + Revise su contrato y lista de puntos pendientes para asegurarse de que todos los trabajos acordados se hayan llevado a cabo.
- Obtenga su cédula de habitabilidad**
 - + Si las reparaciones fueron extensas, asegúrese de que su contratista obtenga una cédula de habitabilidad expedida por su departamento de construcción local.
- Haga arreglos para una inspección independiente**
 - + Disponga que un inspector o agente independiente (ajustador de seguros o inspector de bienes raíces) realice una inspección antes de que usted haga el pago final.
- Consiga la información de garantía inmobiliaria de parte de su contratista.**
- Solicite al contratista que firme un documento de liberación de gravamen**
 - + Esto debe ocurrir después de que usted realice su pago final.



Asistencia adicional...

¿Piensa usted que está siendo víctima de un fraude cometido por contratistas?

- + Contacte a su asistencia legal local
- + Contacte al Procurador General de Texas al 1-800-621-0508 para presentar una reclamación
- + Contacte a la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) llamando al 800-621-3362

¿Desea más información sobre cómo evitar fraudes cometidos por contratistas?

- + Comuníquese con su Grupo de Recuperación a Largo Plazo local
- + Encuentre recursos y capacitaciones adicionales en SBPUSA.org

¿Necesita apoyo adicional para la recuperación ante desastres?

- + Llame al 211 para que lo dirijan a recursos en su área
- + Visite recovery.texas.gov o llame a la Oficina General de Terrenos al 1.800.998.4GLO(4456)



Un contratista hace reparaciones a una vivienda inundada por tormentas severas



Contratista reparando daños en el techo causados por un desastre natural.

Referencia:

1. Recuperación ante desastres: Evite fraudes en la reparación de su vivienda, Lone Star Legal Aid
2. Recuperación ante desastres, SBPUSA.org
3. Ejemplos de contratos de construcción, HomeAdvisor.com
4. Cuando sobreviene un desastre, Procurador General de Texas

Acerca de este proyecto:

El taller buildingcommunityWORKSHOP ha desarrollado cuatro guías para recuperación, para ayudar a apoyar a aquellas personas que se están recuperando de un evento de desastre. El contenido de esta guía fue desarrollado con el apoyo de Lone Star Legal Aid.

Este Proyecto de recuperación del huracán Harvey fue hecho posible en parte por una subvención de la Cruz Roja Americana.





01

Cruz Roja Guías para recuperación ante desastres

- 01 Cómo evitar fraudes cometidos por contratistas
- 02 Derechos de los inquilinos tras un desastre
- 03 Guía para el seguro contra inundaciones
- 04 Legitimar un título después de un desastre