UtahStateUniversity
COOPERATIVE EXTENSION

HOME OWNERSHIP
FACT SHEETS

Cómo encontrar un constructor de confianza

(How to Find a Reliable Contractor)

Leona K. Hawks, Professor, Extension Housing Specialist
Lucy Delgadillo, Assistant Professor
Spanish translation by ***Lucy Delgadillo***, Assistant Professor, Utah State University

FL/HO-08S March 2002

¿Alguna vez ha necesitado encontrar un constructor y simplemente no sabe por dónde empezar? Incompetentes e inexpertos contratistas o constructores pueden costarle miles de dólares, especialmente si el trabajo tiene que volverse a hacer. El primer paso para encontrar un contratista de confianza es desarrollar una lista de posibilidades.

* Pregunte a familiares y amigos por nombres de constructores que hayan hecho un trabajo satisfactorio.
* Averigue dónde los constructores locales compran sus materiales y pida recomendaciones.
* Inspeccione con los agentes de bienes raíces locales. Ellos frecuentemente conocen los constructores de buena reputación que trabajan en la comunidad.

Una vez que usted tiene su lista de constructores necesita determinar la reputación y la calidad de trabajo. Hable con todos los constructores en su lista para determinar si usted puede trabajar con ellos. Si a usted no le gusta la personalidad de uno de ellos, probablemente va a agradarle menos después de trabajar con él por un tiempo.

Pregúntele a los constructores por cuánto tiempo han estado en el negocio de la construcción. ¿Qué responsabilidades el contratista asume por el trabajo de los subcontratistas? ¿Quién va a ser responsable de corregir problemas? ¿Está el contratista afiliado a una asociación local de constructores? Si es así, ¿está esta asociación afiliada a una asociación nacional de constructores de vivienda? ¿Ofrece esta compañía constructora compensación para sus trabajadores y seguro en caso de accidentes? ¿Tiene la compañía constructora alguna queja registrada en el Better Business Bureau?

Una forma de averiguar sobre compañías constructoras es hablar con los clientes. Pídale al constructor que le proporcione nombres de algunos de los clientes que estén dispuestos a hablar con usted. Tome tiempo para hablar con estas personas e inspeccione los proyectos terminados.

Cuando hable con los clientes, asegúrese de hacerles estas preguntas: ¿Terminaron el proyecto a tiempo y al precio que fue acordado? ¿Contrataría la misma compañía constructora otra vez? ¿Estuvo satisfecho con el trabajo? ¿Hizo el constructor lo prometido en el tiempo establecido?

Averigue si el constructor tiene licencia. Membresía en la National Association of Home Builders, the National Home Improvement Council, or the Remodeling Contractors Association no garantiza la calidad de trabajo y confianza pero podría ser un indicador de estabilidad y experiencia. The Home Builders Association, the Department of Commerce, Occupational and Professional Licensing, Contractors Division en Salt Lake City [(801) 530-6436] y la majoría de los inspectores de edificios y viviendas pueden proveerle con una lista de constructores con licencia.

Una vez que usted ha decidido en tres ó más constructores que son competentes, pídale a cada uno que someta una oferta tentativa de cuánto costará el proyecto. Pida estas ofertas a al menos tres compañías constructoras. Ofertas preparadas adecuadamente pueden tomar una considerable cantidad de tiempo. Si una compañía constructora sabe que está sometiendo una propuesta junto con otro montón, ellos podrían decidir no perder su tiempo. Es una buena idea informar a la compañía de construcción cuántas ofertas están siendo solicitadas. Durante el proceso de oferta, ponga atención qué tan exacto la compañía toma las medidas del proyecto. Después de obtener las ofertas, compárelas. La decisión de quién obtiene el proyecto debe ser hecha con base en los detalles del plan y especificaciones, qué tan bien usted se comunica con el constructor y qué tipo de materiales van a usarse.

Una vez que usted seleccione el mejor constructor, no se olvide del contrato. El contrato debe ser por escrito. La compañía constructora generalmente redacta el contrato. Leálo cuidadosamente y asegúrese de que lo entiende. Si es necesario puede consultar a un abogado. Recuerde que una vez que usted contrata una compañía constructora usted tiene únicamente tres días para volverse atrás sin ninguna sanción. Puntos que deben incluirse en el contrato son:

* ¿Quién obtiene y paga por los permisos necesarios?
* ¿Para qué fecha el trabajo debe ser comenzado y terminado?
* ¿Proveerá el constructor una garantía escrita del trabajo?
* Cualquier promesa hecha por el constructor.
* ¿Qué calidad, marca y tipo de materiales van a ser usados?
* Exactamente ¿qué trabajo se va a hacer?
* ¿Qué daños van a ser recompensados si la compañía constructora no termina su trabajo a tiempo?
* ¿Quién va a limpiar y remover los escombros del sitio de construcción?
* ¿Que cláusulas son incluídas para la protección de propiedad cerca del área de construcción incluyendo jardines, paisajes, árboles o daños en la acera?

Otros puntos importantes para incluir en el contrato son:

*El derecho del propietario de hacer cambios, los cuales incluyen cambios en el orden y acuerdo sobre los costos.
*La cantidad que el propietario deberá pagar a la compañía constructora.
*Si aplica, acuerde que el trabajo cumpla con los códigos de construcción estatal y local.
*El contrato libera al propietario de todos las demandas que pueden hacerse contra el trabajo o morosidad de la compañía constructora , falta de pago de los materiales, labor, equipo, etc.
*El horario de cómo y cuándo los pagos van a ser hechos. Es mejor pagar conforme el trabajo progresa. No pague por el trabajo antes de que éste comience a hacerse. Retenga el pago final hasta que usted esté seguro de que todo el trabajo se hizo a su completa

satisfacción.
* El derecho del propietario de terminar el contrato.

.

La mayoría de los constructores tratan de hacer un buen trabajo y mucho de los problemas o mal entendidos pueden resolverse simplemente hablando con el constructor. Otras veces, sin embargo, este método no funciona. Un problema muy frequentemente citado es que el constructor tomó el pago inicial para comprar materiales, y el propietario no lo volvió a ver. Otro es que el constructor terminó de construir y se le ha cancelado todo lo que se le debía. Una semana más tarde, el trabajo comienza a caerse y usted tiene que recontratar otro constructor para que lo haga de nuevo. Si esto le ocurre a usted, hay ayuda disponible.

Usted puede consultar con un abogado para recuperar su dinero. Este método por lo general puede ser usado si usted ha tratado de contactar el constructor y ha fracasado; si el constructor rehúsa a devolverle el dinero, o si la cantidad de dinero que se piensa recuperar es substancial.

Otra forma de recuperar el dinero es llevar el caso a la Corte de Reclamos Menores. Sin embargo, ésto puede hacerse únicamente si la cantidad que se pretende recuperar es relativamente poca , por lo general no más de $1000. Si usted no puede pagar a un abogado, el oficinista de la corte puede ayudarle a llenar los papeles. Los casos por lo general son escuchados en un lapso de 30 días. Sin embargo, usted puede tener problemas en recuperar su dinero si el constructor se declara en quiebra o cambia de residencia.

La Oficina el Abogado General (the Attorney General's office) puede proveerle asistencia si ha habido una violación de los derechos del consumidor. Asegúrese de llamarlos si usted cree que ha habido una violación de sus derechos.

La oficina de Better Business Bureau, la cual mantiene una lista de los buenos y los malos constructores, en caso de disputa, por lo general pueden llegar a un arreglo sin intervención de la corte. El constructor podría escoger entre llegar a un arreglo o tener una mala reputación en el Better Business Bureau.

Algunas veces las cosas simplemente salen mal y están fuera del control del constructor. Algunos problemas pueden ocurrir debido a la carencia de planificación, diferentes puntos de vista, errores, problemas con los otros constructores, carencia de las habilidades necesarias, entregas equivocadas, o algunas veces la construcción se hace de la forma correcta pero luce mal. Una buena forma de manejar estos errores es revisar el contracto general, mantener buenos registros, averiguar porqué fue hecho de esa forma, permanecer calmado y hablar con el constructor, destruirlo y hacerlo de nuevo, o aceptar y/o negociar alternativas.

Para cerrar, si usa la información en esta hoja usted va a sentirse más seguro y va a tener más conocimiento a la hora de buscar a un contratista.

Utah State University is committed to providing an environment free from harassment and other forms of illegal discrimination based on race, color, religion, sex, national origin, age (40 and older), disability, and veteran's status. USU's policy also prohibits discrimination on the basis of sexual orientation in employment and academic related practices and decisions.

Utah State University employees and students cannot, because of race, color, religion, sex, national origin, age, disability, or veteran's status, refuse to hire; discharge; promote; demote; terminate; discriminate in compensation; or discriminate regarding terms, privileges, or conditions of employment, against any person other wise qualified. Employees and students also cannot discriminate in the classroom, residence halls, or in on/off campus, USU-sponsored events and activities.

This publication is issued in furtherance of Cooperative Extension work. Acts of May 8 and June 30, 1914, in cooperation with the U.S. Department of Agriculture, Jack M. Payne, Vice President and Director, Cooperative Extension Service, Utah State University (EP/DF/03-02)