

Como evitar estafas en las Reparaciones de su Casa



Cada año, cientos de miles de consumidores se quejan a los fiscales generales de sus respectivos estados acerca de estafas por reparaciones llevadas a cabo en sus casas. La Asociación Nacional de los Administradores de las Agencias del Consumidor, citan que las reparaciones de casas ocupan el segundo lugar después de reparaciones de carros en la lista nacional de quejas.

Los estafadores profesionales no parecen ni se portan como malos individuos. Si ellos lo hicieran, no podrían estafar a nadie. Muchos se presentan como trabajadores muy amables, ofreciéndole un buen negocio en las reparaciones dentro y fuera de su casa.

Infórmese

No se deje engañar e investigue antes de invertir o acceder a cualquier trabajo. Consulte con el Bureau de Buenos Negocios, ya sea en su área o en el estado y ciudad donde la compañía o persona está localizada. Pregunte al contratista por referencias, y revíselas personalmente. Realice llamadas telefónicas a los clientes del contratista en el pasado y pregunte si puede ir a ver la calidad del trabajo realizado por los trabajadores. Determine si ellos han realizado el trabajo en tiempo y forma apropiada.

Verifique que un contratista general (residencial) tenga la licencia apropiada con la Junta de Licencias de Contratistas del Estado de Louisiana ya que quienes realizan trabajos por encima de \$7,500 deben estar registrados. Los contratistas de eliminación de moho deben también tener licencia. Visite <http://www.lslbc.louisiana.gov/> para buscar la lista de contratistas registrados. Solicite información acerca de su entrenamiento o experiencia que poseen para cumplir con las normas de viento e inundaciones previstas en el actual código de construcción. Obtenga prueba de seguros. El contratista debe tener seguro por discapacidad y compensación en caso de accidentes de trabajadores, de lo contrario usted podría ser responsable por accidentes ocurridos en su propiedad.

Infórmese cuanto debes pagar obteniendo por lo menos tres estimaciones -por escrito- con detalles acerca de lo que está incluido. La mejor manera de analizar una propuesta es compararla con otras dos propuestas. Continúe buscando hasta estar completamente seguro de lo que necesita y de lo que se debe pagar por ese tipo de trabajo.

Salvavidas

Es la oferta demasiado buena para que sea verdad? Asegúrese de que la calidad este presente antes de tomar la decisión de comprar.

Tómese su Tiempo

El tiempo está de su lado. Solo los estafadores tratan de apurar su decisión. Entre más tiempo se tome para comparar y analizar, mayores son las probabilidades de que tome la decisión correcta. En caso de emergencia, su agente de seguros puede ayudarlo con información acerca de las empresas de servicio que pueden realizar el trabajo y los rangos típicos de costos.

Este Alerta

Sospeche si observa cualquiera de las siguientes señales de advertencia o técnicas usualmente utilizadas por estafadores profesionales:

- Un trabajador llega manejando al lugar de casualidad
- El trabajador usa un vehículo que no está identificado
- El pago debe ser en efectivo o antes de que el trabajo sea terminado
- El precio bajo es sólo en el momento actual
- Ofrece a realizar el trabajo con materiales que han quedado de otros trabajos

Bandera Roja: Esta el contratista ofreciéndole una oferta especial? Está usando su casa como modelo para su trabajo? Manténgase lo más lejos posible de él.

Estafas Comunes

Observe cuidadosamente por estafas en:

- Cobertura de paredes gratis a cambio de publicidad
- Reparación del techo
- Reparación de entrada de acceso para vehículos
- Tierra, grava, relleno de las jardineras para las camas de flores
- Fumigación de plagas
- Corte de árboles
- Limpieza del equipo de calefacción
- Pararrayos
- Ayuda en caso de desastres naturales
- Limpieza de alfombras

Bandera roja: El contratista sólo desea dinero en efectivo como pago? Busque otro contratista.

Pago del Proyecto

- No realice pagos por adelantado
- No permita que el contratista comience el trabajo hasta que usted tenga un contrato firmado en sus manos

- No realices ningún pago hasta que el trabajo este terminado a su satisfacción. Pague con cheque o tarjeta de crédito, no haga pagos en efectivo.

Si no encuentra un contratista que esté dispuesto a aceptar estas condiciones y términos básicos, haga reparaciones temporales usted mismo, si es posible, y espere pacientemente hasta que pueda estar seguro de que van a realizar un buen trabajo. Aun en situaciones de emergencia, las reparaciones deben ser realizadas de forma completa y con alta calidad, de otra manera daños y deterioros van a aparecer en un corto período de tiempo.

Póngalo Todo Por escrito

Otra manera muy importante de protegerse de este tipo de estafas y de un trabajo mal hecho así como de pequeños e inocentes malentendidos es asegurarse de que todo está por escrito. No existe sustituto para un contrato de construcción por escrito. Entre más grande y más costoso sea el trabajo a realizar, más detallado debería de ser el contrato. Un contrato bien especificado y detallado debe incluir:

1. El nombre del contratista, dirección física, teléfono y número de licencia.
2. La descripción completa del proyecto a realizar (planos y especificaciones).
3. Una cláusula especificando que cualquier cambio en la orden o en el precio debido a los ajustes del trabajo debe ser detallado por escrito y firmado por ambas partes, usted y el.
4. Los nombres y números de licencias de todos los sub-contratistas y una cláusula acerca del derecho del dueño de la vivienda de poder reemplazar a los sub-contratistas si su trabajo es de mala calidad.
5. Especifique el día de comienzo y la fecha esperada en que el proyecto debe ser terminado, seguido de la siguiente frase, "el tiempo es vital" ("time is of the essence").
6. La frase, "la calidad del trabajo debe de ser la mejor disponible en el mercado" ("workmanship must be the best known to the trade"). A pesar de ser ambigua, esta cláusula tiene cierto significado legal en un contrato.

Salvavidas: El contratista lo contacto a usted primero para realizar el negocio en vez de que usted solicitara su trabajo? Fue presionado para firmar un contrato? La ley federal le proporciona tres días para cancelar ese contrato después de que lo ha firmado. Envíe la nota de cancelación por correo registrado.

7. El precio máximo garantizado por el trabajo y el plan de pagos. Usted debe negociar que el pago inicial sea lo más pequeño posible y que el pago final por la obra completa sea lo el más grande posible. No pague más del 10% antes del primer día de trabajo cuando los trabajadores lleguen a trabajar. Programe otros pagos durante la duración del proyecto y contingente a la terminación de ciertas partes del trabajo previamente establecidas. De esta forma, si el trabajo no se realiza de acuerdo a lo programado, los pagos también estarán retrasados. Mientras el proyecto está en progreso los pagos deben ser realizados sólo cuando usted reciba facturas por pago de mano de obra y de materiales previamente especificados en el contrato.
8. La cláusula, "el pago final será retenido hasta que el contratista presente pruebas de pago a los mayores abastecedores y a todos los sub-contratistas". Si los abastecedores de materiales y los sub-contratistas no reciben pago alguno, ellos pueden demandar de manera

exitosa al dueño de la casa –a pesar de que el contratista haya recibido la totalidad del pago.

9. Debe de haber una cláusula que establezca que el contratista debe obtener todos los permisos de construcción necesarios y de que las inspecciones sean realizadas.
10. Debe de haber una cláusula donde se especifique que el contratista tiene la obligación de proveer un Certificado de Seguro que cubre la compensación de trabajadores, daños a la propiedad y protección contra daños de responsabilidad personal.
11. La siguiente cláusula debe de aparecer al final del contrato, "ningún acuerdo, a menos de que haya sido especificado arriba en este contrato, es obligatorio, excluyendo cualquier cambio firmado por ambas partes, el contratista y el(los) dueño(s) de la vivienda". La precaución mas importante que debe tener cuando se enfrente con un contrato es nunca firmar nada hasta que haya leído y entendido cada palabra. Es una muy buena idea el llevar el contrato a casa y analizarlo por un par de días.

Guarde una copia del contrato firmado.

Retenga el pago final hasta que...

- El contratista o la persona contratada haya pagado todos los materiales de construcción que han sido usados. Solicite recibos de todas las cuentas que han sido pagadas por los materiales usados.
- Todo el trabajo ha sido terminado de acuerdo al contrato, y para la satisfacción suya y de su inspector.
- El contratista le ha proporcionado con las constancias de libre de embargo de los abastecedores de materiales, de los sub-contratistas y del propio contratista.

Salvavidas: Usted piensa que haz sido estafado? Han sido sus esfuerzos por resolver sus problemas con el contratista en vano? No se sienta avergonzado de llamar a la Sección de Protección del Consumidor perteneciente a la Oficina del Fiscal General, número telefónico: (225)-342-9638 o a la línea de Información al Consumidor disponible las 24 horas del día: 1-800-351-4889.

Este material es basado en trabajo apoyado por el Instituto Nacional de Alimentos y Agricultura del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA NIFA) bajo el Acuerdo Numero 2011-41210-30487. Las opiniones, conclusiones o recomendaciones expresadas en esta publicación son de la(s) autora(s) y no reflejan necesariamente las perspectivas de USDA NIFA.

LSU AgCenter Equipo de Escritura

Jeanette A. Tucker, Ph.D. Profesora
Deborah L. Hurlbert, Extensionista Asociada
Deborah C. Cross, Agente de Extensión, Municipio de Iberville
Sheri Richard Fair, Agente de Extensión, Jubilada
Cynthia C. Richard, Agente de Extensión, Jubilada
Cynthia B. Stephens, Agente de Extensión, Municipio de Union

**Visite nuestro sitio Web:
www.LSUAgCenter.com**

Publicación 2949-Z-SPAN (500) 07/12

El Centro Agrícola de la Universidad Estatal de Louisiana es un campus del Sistema de la Universidad Estatal de Louisiana que proporciona igualdad de oportunidades en los programas y empleos.