arquitecto que diseña jardines, diseñador interior, ingeniero o agrimensor puede reclamar un derecho de retención contra la propiedad donde han hecho un trabajo o a la cual han suplido materiales. Si este gravamen no se satisface, es posible que vendan su propiedad para cobrarle, a veces aun después de que usted haya pagado la cuenta.

Antes de que comience la construcción y después de que se archive la hipoteca de construcción, el dueno debera hacer lo siguiente:

1. Antes de solicitar un permiso de construcción, debera obtener el formulario llamado "Aviso de comienzo" en una tienda que vende articulos para oficinas.
2. Completar el formulario de "Aviso" con la información requerida y retener una compia certificada.
3. Después que le otorguen el permiso de construcción, archive el "Aviso" con el oficial de la corte de circuito en el condado donde se realizara el trabajo. Si le ponen una fianza de cumplimiento, se debera incluir una copia de esta garantia a la misma vez (o antes de) que se archive el "Aviso de comienzo."
4. Coloque la copia certificada del "Aviso" en el lugar donde se esta haciendo el trabajo. No se requiere que se muestre una copia de la garantia.

Como Puede Evitar Un Gravamen De Ser Registrado Contra Su Propiedad

1. Consulte con un abogado acerca de la ley de gravamen.
2. Asegúrese de que el "Aviso de comienzo" fue debidamente archivado en la oficina del oficial de la corte de circuito.
3. Antes de pagarle a su contratista, usted debe recibir una exención parcial o total por escrito y notarizada del gravamen como testimonio de que el contratista ha pagado todas las cuentas relacionadas con el trabajo.
4. Si ha recibido un "Aviso al dueño" de alguien, usted debe pedirle a su contratista que obtenga una exención del gravamen de cada persona declarando que a ellos se les ha pagado por todo el trabajo realizado en su proyecto. Debe hacer esto antes de pagarle a su contratista.
5. Si usted ha recibido un préstamo para terminar las mejoras y el prestamista le esta pagando al contratista directamente, debe cerciorarse de que el prestamista esta recibiendo estas exenciones notarizadas del gravamen antes de que el contratista reciba los pagos.

Consejos

- Alejese de cualquier contratista que requiera pago por adelantado para todo el trabajo. Planee pagarle después de que termine el trabajo o a plazos de acuerdo con la cantidad de trabajo realizado.
- La exención del gravamen por escrito y notarizado le asegura que no tendrá que hacer pagos dobles o encontrarse con la posibilidad de perder su propiedad para pagarle a los individuos que no han sido pagados.
- No firme un certificado de trabajo terminado hasta que TODO el trabajo haya sido realizado y usted este satisfecho.
- Evite pagar en efectivo.
- Si usted esta financiando las mejoras o las reparaciones, compare los porcentajes de interés y los pagos de varias instituciones de préstamo, especialmente si esta considerando una segunda hipoteca para financiar las mejoras.

Programa de Imposición de Citatorios a Contratistas Sin Licencia

La junta de Comisionados del Condado Orange emendó el Codigo 9 de las ordenanzas del Condado Orange concerniente a contratistas sin licencia. Los puntos más importantes de la ordenanza son;

- Los investigadores de la Oficina de Fraude Hacia el Consumidor del Condado Orange son designados como Oficiales para dar citatorios civiles en contra de contratistas sin licencia
- Los violadores se le darán citatorios y le impondrán una multa a los mismos
- Los violadores tienen el derecho de apelación al frente de la Junta de Ajustes y Código de Construcción del Condado Orange
- Estas acciones son en adición a la habilidad de presenter cargos criminales ante la Oficina del Fiscal del Estado, 9no Distrito Judicial de Orlando

Para reportar un contratista sin licencia, usted puede:

- Llamar al (407) 836-2490 o al (407) 836-5690
- Llamando al 311 o por APP telefónico del Condado Orange 311
- Por correo elelctrónico: fraudhelp@sao9.org
- Por Fax: (407) 836-1210
- Via la web: www.ocfl.net

REV 02/2015

Unidad del Condado de Orange contra el Fraude al Consumidor

407-836-2490

www.ocfl.net/fraud

Fraudhelp@sao9.org

REPARACIÓN DE SU VIVIENDA

La educación le da protección; el conocimiento le da poder

ORANGE COUNTY GOVERNMENT FLORIDA

REPARACIÓN DE SU VIVIENDA

Las mejoras al hogar y las reparaciones pueden representar muchos problemas difíciles y quejas para los consumidores. Las reglas generales y precauciones mencionadas en este panfleto pueden ayudar a los consumidores y deben tomarse en cuenta al negociar con contratistas residenciales.

¡Tenga Cuidado Con Los Estafadores!

Ellos pueden:

- Solicitar negocio de puerta en puerta (y usualmente: han acabado de terminar un trabajo en el vecindario.)
- Venir en camionetas o camiones sin nombre alguno.
- Tener una dirección postal sin numero de calle o usar un motel local como la dirección de la compania.
- Prometer el usar su hogar como un "modelo de demostración" – a un precio de ganga.
- Ofrecer trabajar para usted solo si usted obtiene los permisos necesarios, lo que lo hace a USTED responsable por el trabajo hecho.

Como Encontrar A Un Contratista Digno De Confianza Y De Buena Reputación:

- Investigue si su contratista ha cumplido con los requisitos de licencias ocupacionales establecidos por su cuidad, condado y el Departamento de Negocios y Regulación Profesional de la Florida.
- Determine por cuanto tiempo ha estado vigente el negocio del contratista. Usted también puede ponerse en contacto con los detallistas que suplen los materiales de construcción. Un contratista que ha estado en el área por cierto tiempo y que tiene la reputación de usar materiales de calidad y de pagar las cuentas a sus suplidores tiene mayor probabilidad de cumplir bien, ya sea en su servicio o devolviendo el dinero si el trabajo no es satisfactorio.

- Investigue llamando al Better Business Bureau al: 1-407-621-3300 y al Departamento de Negocios y Regulación Profesional (Quejas al: 1-850-487-1395) para determinar si se han archivado quejas contra el contratista o para averiguar acerca de su licencia del estado. Después de investigar el historial de quejas de una compañía, tome en cuenta todo lo que encontró en la investigación antes de decidirse a darle trabajo al negocio. Recuerde, no deje que este sea su único criterio para hacer la selección.
- Pregunte por referencias de personas a las que el contratista le ha hecho trabajos, y póngase en contacto con ellas.

Aminorando Los Candidatos

- Seleccione varios contratistas y obtenga de cada uno los estimados por escrito. Explique lo que usted necesita que le hagan, especificando tales factores como la calidad y el tipo de materiales deseados.
- Obtenga estimados detallados de varios contratistas para las especificaciones de los materiales, la cantidad de tiempo que llevara terminar el trabajo y el costo total.
- Sospeche de un contratista que lo ofrece el trabajo más rápido y barato en base de que "es ahora o nunca". A menudo los resultados de sus esfuerzos son una terminación pobre, materiales inferiores y trabajos sin terminar.
- Recuerde que se debe poner el acuerdo por escrito.

Antes De Firmar El Contrato

- Lealo muy cuidadosamente.
- Pida que le expliquen y/o que le clarifiquen los términos legales- asegúrese de que usted comprende lo que esta firmando.
- Llene TODOS los blancos del formulario.
- Consulte con su agente de seguros para ver si las reparaciones estarán cubiertas por su seguro.

El Contrato Debe Incluir

- La fecha en que se terminara la construcción.
- El nombre del contratista, dirección, numero de teléfono y su licencia o numero de certificación.
- La descripción precisa del trabajo a ser realizado y los materiales que serán suplidos.
- Cualquier información financiera que la ley requiera o que es parte de la transacción.
- Todos los acuerdos sobre cualquier garantía ofrecida.
- Los nombres de los que le suplen obreros o materiales al contratista. Asegúrese de que tienen seguro para que usted este protegido contra el robo o contra los daños.
- Todos los permisos o licencias necesarias de construcción. Asegúrese de que limpien todo el área de construcción y que no dejen basura después de terminar el trabajo.

Cancelación Del Contrato

- Los contratos de reparaciones o mejoras que pueden ser cancelados sin multas u obligación hasta la media noche del tercer día laboral después de ser firmados:
- Los que son firmados en cualquier lugar distinto al lugar de negocio normal del vendedor.
- Todos los acuerdos que se efectúen de puerta en puerta, excepto por las reparaciones de emergencia al hogar.
- Los que son pagados a plazos.

La Ley De Gravamen Del Constructor

El resumen de la ley de gravamen del constructor, el cual es preparado por la División de Servicios al Consumidor y es enviado a todos los oficiales de construcción, debe entregarse a los contratistas y dueños de propiedades cuando se obtienen los permisos de construcción. El dueño de la residencia debe someter el "Aviso de comienzo" con el oficial de la corte de circuito del condado en que se realizara el trabajo.

La ley de gravamen del constructor (Capitulo 713, Parte I, F.S.) provee un método por el cual un contratista, subcontratista, obrero, suplidor de materiales de construcción, arquitecto,