



## Consejos para cuando haga mejoras a la vivienda

***Obtenga toda la información antes que un mal préstamo lo sorprenda.***

**Su casa vale mucho para usted** ...pero también aprecian el valor de su vivienda los contratistas deshonestos. Cada año, se gasta miles de millones de dólares en hacer mejoras a viviendas. Por lo general, estos trabajos se hacen bien, pero muchos propietarios son víctimas de trabajos de mala calidad, o muy caros, o que quedan inconclusos. Algunos individuos que se presentan como especialistas en mejoras para viviendas son, simplemente, estafadores en busca de dinero fácil. Otros actúan en combinación con prestadores deshonestos.

Si usted tiene pensado hacer reparaciones o mejoras en su vivienda, es muy importante que sepa escoger tanto al contratista más conveniente como el financiamiento adecuado. A continuación, presentamos la manera de hacerlo.

**Decida qué desea hacer y cuánto puede usted gastar.**

- Haga una relación detallada de los trabajos que desea realizar, incluyendo la calidad de los materiales y las marcas y modelos a utilizar.
- Determine cuánto puede solicitar prestado y cuánto puede pagar a plazos.

**Tómese su tiempo para ubicar un contratista confiable.**

- Pida referencias a amigos, a su familia y a vecinos.
- Consulte con la oficina local de protección al consumidor, o con el Better Business Bureau (Oficina para la mejora de los negocios) para verificar si hay alguna queja contra el contratista. Sin embargo, el hecho de que no haya reclamos registrados no es garantía de confiabilidad.
- Pídale al contratista que le demuestre que tiene licencia, que está afianzado y que tiene seguro. Verifique la información con la oficina de gobierno local.
- Solicite dos o tres cotizaciones escritas detalladas, que incluyan materiales, mano de obra y fechas de inicio y término de los trabajos.
- Utilice la tabla "Para comparar cotizaciones y seleccionar a un contratista" de la página siguiente, que le permitirá realizar las preguntas adecuadas, a fin de comparar las cotizaciones recibidas.
- Recuerde: un contrato claro y detallado lo protegerá si algo sale mal. En general, el contrato debe contemplar quién hace qué, dónde, cuándo y por cuánto.

**No se sienta presionado a obtener financiamiento a través de una empresa en particular.**

- Tenga cuidado con el financiamiento ofrecido por el propio contratista. Muchas veces, los prestadores de hipotecas deshonestos trabajan en combinación con contratistas deshonestos para aprovecharse de los propietarios de vivienda.
- Consiga varias cotizaciones de financiamiento, además de la del contratista.
- Consulte con un abogado, o asesor de vivienda, a fin de que le explique los términos del contrato de financiamiento.

**Conozca sus derechos legales.**

- Usted puede anular el **contrato de mejoras a su vivienda** enviando una carta dentro de los tres días útiles de haberlo firmado, si es que fue firmado en la casa de usted, o en otro lugar que no sea la oficina del contratista (dirección permanente).
- Usted puede anular el **financiamiento** enviando una carta dentro de los tres días útiles de haber firmado el contrato, e incluso posteriormente, si su casa ha sido colocada como garantía del préstamo.
- Si usted cree que el contratista o el prestador son falsos, denúncielos a la policía, a la oficina local de protección al consumidor, al fiscal general de su estado, o a la oficina del estado en que usted reside, o de su localidad, encargada de la banca.
- Busque a un abogado. Usted puede enjuiciar al contratista, o prestador, apoyándose en las leyes del estado o federales.

**Señales de alarma**

Sea cuidadoso si el contratista:

- vende sus servicios “puerta a puerta”.
- lo llama por su nombre y actúa demasiado amigablemente.
- le dice que está trabajando “un poco más allá en esta calle”, o “en el vecindario”.
- le menciona que tiene material sobrante de otro trabajo.
- le habla rápido, tratando de confundirlo, o para presionarlo a fin de que firme ese mismo día.
- lo presiona para que acepte un préstamo de su financiador.
- solamente acepta efectivo, o le pide que pague todo el trabajo por adelantado.

**Para comparar cotizaciones y seleccionar a un contratista**

	<b>Contratista #1</b>	<b>Contratista #2</b>	<b>Contratista #3</b>
He comprobado que el contratista tiene licencia. *			
He visto que el contratista tiene seguro y fianza.			
He verificado si alguien ha reclamado contra el contratista.			
El contratista me ha dado una cotización escrita y detallada por cada concepto, incluyendo materiales, mano de obra y fechas de inicio y término del trabajo.			
El contratista garantiza los materiales y la mano de obra.			
El contratista me ha dado referencias y las he revisado.			
He visto otro trabajo que el contratista está realizando, que es similar al mío.			

\* No todos los estados licencian a los contratistas. Verifique con su oficina local de protección al consumidor, o con el fiscal general.

**Consejo** *Nunca pague el trabajo por adelantado, o permita que al contratista se le pague directamente del monto del préstamo, sin su consentimiento específico. Si el contrato contempla que el contratista puede recibir pagos parciales, de acuerdo con lo que avance, entonces el contrato también debe indicar que el prestador puede hacer los pagos solamente después de que usted y las autoridades locales correspondientes hayan inspeccionado el trabajo a su satisfacción.*

**Para revisar el contrato (antes de firmar)**

<b><i>Cuando esté listo para firmar un contrato, asegúrese que incluya:</i></b>	<b><i>Está en el contrato</i></b>	<b><i>Falta en el contrato</i></b>
Nombre, dirección y teléfono del contratista		
Número de licencia del contratista		
Descripción detallada del trabajo a realizar, incluyendo la lista de materiales a utilizar		
Especificaciones de los materiales a utilizar: fabricante, modelo, calidad		
Fecha de inicio y término de los trabajos		
Cláusula que obligue al contratista a obtener los permisos necesarios		
Garantía sobre los materiales y la mano de obra		
Costo total de mano de obra y materiales		
Costo total del trabajo		
Cláusula que le permita anular el contrato dentro de los tres días útiles de haber firmado, si se firma en la casa de usted		

(Alguna de esta información ha sido obtenida del sitio en la red de la Comisión federal de comercio (FTC): [www.ftc.gov](http://www.ftc.gov))

**Hoja de trabajo:**  
**Para comparar cotizaciones y seleccionar a un contratista**

Esta hoja de trabajo le ayudará a comparar contratistas y sus ofertas. Haga las preguntas a los contratistas y anote sus respuestas. Si hace la comparación entre tres, por lo menos, puede llegar a un mejor acuerdo.

**Monto de dinero requerido:** \$ \_\_\_\_\_

**Contratista #1**

Nombre \_\_\_\_\_

Dirección \_\_\_\_\_

Teléfono \_\_\_\_\_

Fecha de contacto \_\_\_\_\_

**Contratista #2**

Nombre \_\_\_\_\_

Dirección \_\_\_\_\_

Teléfono \_\_\_\_\_

Fecha de contacto \_\_\_\_\_

**Contratista #3**

Nombre \_\_\_\_\_

Dirección \_\_\_\_\_

Teléfono \_\_\_\_\_

Fecha de contacto \_\_\_\_\_

