

Construcción o Remodelación de la Vivienda en Florida



Introducción

Para muchas personas, el hecho de adquirir una vivienda es un compromiso financiero de gran importancia, ya sea que adquieran una vivienda existente o construyan o remodelen una vivienda construida en terreno perteneciente al contratista o al propietario. La información de este panfleto está diseñada para asistir al propietario que está construyendo o remodelando una vivienda en el estado de Florida en un terreno que es de su propiedad. Sin embargo, se debe ser extremadamente precavido para minimizar los problemas legales que puedan surgir. Este panfleto en general cubre los siguientes temas:

- Elección del contratista
- Contratos de construcción
- Derechos de retención de la construcción
- Documentos relativos a los derechos de retención
- Pagos al contratista

Elección del Contratista

Las leyes de Florida requieren que cada contratista cuente con la licencia apropiada del estado antes de firmar un contrato para construir o remodelar una vivienda. Un contratista “certificado” cuenta con la autorización del estado y puede operar en cualquier ciudad o condado de este estado; un contratista “registrado” cuenta con la autorización de una ciudad o de un condado en particular y sólo puede operar en esa ciudad o condado en que se encuentra registrado. Sin embargo, TODOS los contratistas autorizados son regulados por el Departamento de Regulación Comercial y Profesional de Florida o “DBPR” (Department of Business and Professional Regulation), cuya dirección es: 1940 N. Monroe Street, Tallahassee, Florida 32399-1027 y cuyo número de teléfono y sitio web figuran más adelante.

Si bien el hecho de recurrir a un contratista debidamente autorizado no garantiza un proyecto exitoso, le brinda al propietario soluciones adicionales en caso de surgir problemas. A fin de confirmar la condición “activa” actual de un contratista ANTES DE FIRMAR un contrato, consiga el número de licencia individual del contratista, que cada contratista autorizado debe tener, así como también cualquier número de “actividad comercial calificada” o QB (Qualified Business) de la compañía y corrobórelo en el sitio web del DBPR: <https://www.myfloridalicense.com>; haciendo clic en “Search for a License” (Búsqueda de Licencia), en

la sección “Public Services” (Servicios Públicos).

Los contratistas autorizados sólo pueden realizar los tipos de mejoras incluidas dentro del “rango” de su licencia. Por ejemplo, si su vivienda va a tener más de dos pisos habitables, asegúrese de que el contratista cuente con una licencia “general” o “de obra”.

Por consiguiente, usted también puede contactar al DBPR para asegurarse de que el contratista que usted está eligiendo cuente con el tipo de licencia apropiada para la construcción de su vivienda en particular.

Se puede obtener una verificación de licencia llamando al Centro de Contacto con el Cliente al (850) 487-1395.

Contratos de Construcción

Los contratistas utilizan numerosos tipos de contratos. La mayoría de ellos han sido redactados principalmente con el objetivo de proteger al contratista, y no al propietario. Por lo tanto, además de leer el contrato cuidadosamente ANTES DE FIRMARLO, usted debería hacerle al contratista todas las preguntas necesarias y agregarle al contrato todas las aclaraciones correspondientes a fin de evitar posteriores malentendidos. Si sus preguntas no reciben una respuesta satisfactoria, debería consultar con un abogado o buscar a otro contratista.

Los contratos para la construcción deben contener ciertos puntos específicos, tales como el número de licencia (vea Elección del Contratista), información acerca de la energía y de los niveles de aislamiento para varios componentes. Cada contrato también debe incluir disposiciones básicas, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa:

- Descripción legal del terreno.
- Descripción de los planos y especificaciones por fecha (o revisión), nombre de la persona que lo prepara y número de páginas.
- Precio total del contrato, además de las etapas y de los montos a pagar a medida que avanza la construcción.
- Fecha de inicio y fecha de finalización.
- Importes de concesión o créditos para que el propietario decida acerca de los artículos tales como armarios, encimeras, materiales eléctricos y de plomería, electrodomésticos, revestimientos de pisos, materiales del techo, diseño o decoración.
- Renuncia a los derechos de retención (vea Derechos de Retención de la Construcción).

- Garantías, si corresponde.
- Coberturas de seguro apropiadas para la propiedad durante la construcción, incluyendo responsabilidad comercial general, compensación del trabajador y riesgo del constructor. Si el terreno es propiedad del contratista hasta finalizada la obra, también deberán incluirse disposiciones para la transferencia del título, el tipo de escritura a utilizarse para transferir el título, fecha y hora del cierre, seguro del título y otros costos de cierre.

Derechos de Retención de la Construcción

Según las leyes de Florida, a muchas de las personas que proporcionan mano de obra o materiales para hacer mejoras en una propiedad, tales como para la construcción o remodelación de una vivienda, se les otorga derechos de “retención” por lo adeudado.

Una “retención” es un gravamen o carga sobre la propiedad, similar a la creada por una hipoteca registrada, que puede evitar la venta de la propiedad si no se paga o transfiere la retención a una fianza ante el secretario del tribunal. Los derechos de retención impagos también pueden ser ejecutados, lo que puede resultar en la venta forzada de su vivienda por orden del tribunal.

Estos derechos de retención no se limitan a su contratista, sino que también se extienden a la mayoría de los subcontratistas, proveedores de materiales y obreros con quienes el propietario NO ha firmado ningún contrato en forma directa (llamados embargadores “sin relación contractual”). Como resultado, usted, como propietario, PODRÍA ser responsable de pagarles por la mano de obra y los materiales, incluso si ya le ha pagado a su contratista por el mismo trabajo. En otras palabras, ¡podría terminar pagando dos veces por lo mismo!

A fin de protegerse de estos derechos de retención, usted debería requerirle a su contratista que obtenga una exención o renuncia a los derechos de retención de cada una de las personas o compañías que trabajen o provean materiales durante la construcción o remodelación de su vivienda por cada pago que usted le haga al contratista. Si usted recibe una “Notificación al Propietario” (Vea Documentación Relativa a los Derechos de Retención más adelante), usted tiene la obligación de obtener una exención o renuncia al derecho de retención por escrito de cada una de las personas que le envían la notificación cada vez que realice pagos a su contratista. **NO REALICE NINGÚN OTRO**

PAGO A SU CONTRATISTA HASTA QUE CADA EMBARGADOR QUE LE HAYA ENVIADO ESA NOTIFICACIÓN LE PROPORCIONE UNA EXENCIÓN O RENUNCIA POR ESCRITO A LOS DERECHOS DE RETENCIÓN HASTA LA FECHA DE CADA PAGO SUBSIGUIENTE QUE SE LE REALIZARÁ AL CONTRATISTA.

Usted tiene derecho a solicitar una lista con los nombres y las direcciones de todos los subcontratistas y proveedores con quienes el contratista ha firmado contrato, pero es posible que haya otros subcontratistas y proveedores que sean desconocidos incluso para el contratista. Además, cuando efectúe los pagos al contratista, usted debe seguir cuidadosamente las instrucciones que figuran más adelante (vea Pagos al Contratista).

Documentos Relativos a los Derechos de Retención

Existe una cantidad de documentos que son esenciales para la operación de la ley de derechos de retención, cuyos formularios han sido especificados por ley, incluyendo:

Notificación de Comienzo – este formulario DEBE ser firmado por el propietario (no por el contratista ni por ninguna otra persona en representación del propietario). Debe quedar asentado en los registros públicos y ser colocado a la vista en la obra antes de que el departamento de la construcción pueda aprobar la primera inspección. Esta notificación contiene información acerca del proyecto (como por ejemplo “vivienda unifamiliar”), una descripción legal de la propiedad, el nombre y la dirección del propietario, el nombre y la dirección del contratista y el nombre y la dirección del prestamista (si corresponde). Todas las notificaciones relacionadas a los derechos de retención que se deban enviar al propietario deberán ser enviadas a la dirección indicada en este documento. Es **INDISPENSABLE** que la dirección donde el propietario puede efectivamente recibir la correspondencia **DURANTE LA CONSTRUCCIÓN** sea correcta; de lo contrario, el propietario podría omitir ciertos pasos necesarios para proteger la propiedad de los derechos de retención (vea Notificación al Propietario). Del mismo modo, el nombre y la dirección del prestamista deben figurar correctamente ya que la recepción de las notificaciones de derechos de retención pueden dar lugar a ciertas responsabilidades legales que el prestamista podría tener para con el propietario para ayudar a proteger la propiedad de los derechos de retención.

Usted puede obtener este formulario en su departamento de la construcción local, mediante su contratista, en una

tienda de artículos para oficina o en los Estatutos de Florida. Sin embargo, si usted necesita financiación para construir o remodelar su hogar, consulte con su prestamista acerca de este documento (ya que el prestamista también querrá que se incluyan su nombre y su dirección en este formulario). **NO DEJE REGISTRADA UNA NOTIFICACIÓN DE COMIENZO ANTES DE QUE SE CIERRE EL PRÉSTAMO PARA LA CONSTRUCCIÓN**, ya que como resultado, tanto la construcción como la financiación podrían demorarse.

Si usted le está solicitando una “fianza de pago” a su contratista a fin de liberarse de los derechos de retención de su propiedad, se **DEBE ADJUNTAR** una copia de esa fianza a la Notificación de Comienzo al momento de registrarse.

La construcción **DEBE COMENZAR** dentro del plazo de 90 días a partir del registro de la Notificación de Comienzo; de lo contrario la misma vencerá y carecerá de validez. Si esto sucede, se deberá registrar otra Notificación de Comienzo de inmediato.

Notificación al Propietario – éste es el formulario que **DEBEN** enviarle al propietario todos los subcontratistas o proveedores que no firmaron un contrato directamente con usted y que posteriormente presentan derechos de retención de su propiedad. Debe incluir una **ADVERTENCIA** al propietario de restringir todos los pagos futuros que deban efectuarse al contratista hasta que la persona o compañía que envía la notificación haya quedado satisfecha con una exención o renuncia firmada (al menos en forma parcial en lo que respecta a toda la mano de obra, servicios o materiales a la fecha de un pago parcial, o en forma total, en caso de tratarse del pago final). Dicha notificación generalmente es enviada por correo certificado o registrado y la recepción en general es firmada por la persona que efectivamente la recibe. **A ESTE DOCUMENTO NO SE LE DEBE RESTAR IMPORTANCIA** y debe ser analizado con su prestamista y con su abogado **INMEDIATAMENTE** después de recibirlo. Además, esta notificación podría **“considerarse entregada”** si tiene la dirección correcta y ha sido debidamente enviada por correo, aunque no haya sido realmente recibida por usted debido a algo que usted haya hecho. **NO DEJE DE RECIBIR NI RECHACE** su correspondencia, en especial durante o inmediatamente después del período de construcción, ya que como resultado pueden surgir derechos de retención no revelados.

Reclamo del Derecho de Retención – este documento, al quedar registrado en los registros públicos, en realidad crea un derecho de retención de su propiedad. Este

derecho de retención continúa en vigencia durante un año a partir de la fecha de registro, a menos que usted siga ciertos pasos para reducir ese tiempo. Esos pasos sólo deben seguirse con el asesoramiento de un abogado. Un derecho de retención de la construcción se podría hacer cumplir mediante procedimientos legales de EJECUCIÓN contra su propiedad, los cuales pueden derivar en la venta de su propiedad por orden judicial al mejor postor en la puerta de los tribunales locales, para que el pago de la retención pueda tomarse del producto de esa venta. USTED DEBERÍA BUSCAR EL ASESORAMIENTO DE UN ABOGADO INMEDIATAMENTE después de recibir o de enterarse acerca de un derecho de retención, porque podría haber pasos disponibles para retirar la retención o para crear una defensa válida contra su ejecución.

Pagos al Contratista

No hay límite para el monto del depósito inicial o de los pagos progresivos que pueda requerir un contratista, excepto lo estipulado en el contrato de construcción firmado con el propietario. Sin embargo, un depósito previo a la construcción o el pago inicial que se le hace al contratista sólo deberían cubrir los costos en los que el contratista probablemente incurra antes de realizarse los primeros pagos post-construcción (denominados “pagos progresivos”). Cualquier depósito superior al 10 por ciento del precio del contrato impone obligaciones legales adicionales al contratista para obtener el permiso de construcción y dar comienzo a la obra en sí. De hecho, los abonos o pagos realizados al contratista siempre deberían tener una relación cercana al valor o al porcentaje de trabajo finalizado a la fecha de cada pago. Esto se puede lograr mediante un “cronograma de pagos” establecido en el contrato en base a las etapas de finalización (como por ejemplo: pisos, techos, etc.) o en base al porcentaje de trabajo finalizado por cada período estipulado (por ejemplo quincenal o mensualmente). Muchos de los problemas de la construcción están relacionados a la calidad del trabajo realizado o a la cantidad de trabajo realizado en comparación con la cantidad de dinero pagado. En tal sentido, si se realiza el pago de un trabajo aún no finalizado y el contratista tiene problemas financieros, el propietario podría tener que pagar dos veces por el mismo “trabajo”. Además, si va a haber un pago sustancial final, a realizarse sólo después de que se haya emitido el “certificado de ocupación” y que se hayan realizado todos los trabajos de corrección de la “lista de

verificación”, esto animará más al contratista a finalizar el proyecto para satisfacción del propietario.

Al realizar cada uno de los pagos progresivos al contratista, el propietario debería solicitarles al contratista y a todos los subcontratistas y proveedores que han sido contratados por el contratista a los fines de proporcionar mano de obra, servicios o materiales para la construcción o remodelación, una exención o renuncia “parcial” a todos los derechos de retención hasta la fecha del pago. Este requisito debería incluirse en el contrato de construcción, si bien esto puede representar una carga adicional para las partes, constituye una de las mejores protecciones contra los derechos de retención que un propietario pueda obtener. En cada situación, sin embargo, el propietario DEBE SOLICITARLE al contratista una exención o renuncia por parte de CADA UNO DE LOS EMBARGADORES QUE HAN ENVIADO NOTIFICACIONES AL PROPIETARIO cada vez que se haga un pago subsiguiente al contratista después de recibida dicha notificación. De no hacer esto, la propiedad queda expuesta a un derecho de retención por el importe que pudiera finalmente adeudársele a cada uno de los embargadores.

En los Estatutos de Florida, Capítulo 713.20, se establecen formularios de exención o de renuncia a los derechos de retención tanto parcial como final. Estos formularios se pueden descargar en Internet visitando <http://www.leg.state.fl.us/statutes> y dirigiéndose a la página web correspondiente.

Además de los pagos progresivos, y si el propietario recibe notificaciones al propietario por parte de los embargadores, el PROPIETARIO DEBE OBTENER UNA DECLARACIÓN JURADA DE PAGO FINAL de parte del contratista ANTES DE REALIZAR EL PAGO FINAL. De lo contrario, la propiedad puede quedar expuesta a los derechos de retención por los importes adeudados a cada embargador que haya enviado una notificación al propietario. Esta declaración jurada debe establecer la cantidad adeudada al contratista, en caso de corresponder, Y ADEMÁS las cantidades adeudadas a los subcontratistas o a los proveedores mencionados en la declaración jurada. Si hubiera cantidades adeudadas a los subcontratistas o a los proveedores, el propietario debe buscar asesoramiento legal para determinar la mejor manera de hacer que dichos pagos sean debidamente realizados, como con cheques conjuntos, o pagos directos, a los subcontratistas y proveedores ANTES de que el propietario realice algún otro

pago al contratista (incluso por lo acordado acerca de los “extras”).

Conclusión

Cada mes, se construyen miles de viviendas en Florida y la mayoría son realizadas sin retenciones ni otros problemas. Sin embargo, la gran cantidad de proyectos residenciales y contratistas y proveedores aumentan las posibilidades de que uno o varios de ellos no cumplan con lo acordado y que deriven en retenciones a la propiedad del dueño. Siguiendo las sugerencias básicas de esta publicación y con el asesoramiento legal competente, se pueden disminuir los riesgos de los propietarios que construyen su vivienda y mejorar sus posibilidades de que la remodelación de su vivienda sea una experiencia exitosa.

Para más información acerca de las licencias de los contratistas, de las quejas de los consumidores y del Fondo de Recuperación de la Construcción para el Consumidor, contacte al Departamento de Regulación Comercial y Profesional, cuya dirección es 1940 N. Monroe Street, Tallahassee, Florida 32399-1027 y cuyo teléfono es: (850) 487-1395.

SI NECESITA UN ABOGADO

Si usted necesita un abogado y no sabe cómo conseguir uno, en muchas áreas de Florida hay servicios de referencia de abogados que figuran en las páginas amarillas de su guía telefónica bajo “abogado” o “servicio de referencia de abogado”. Este servicio le proporcionará una entrevista con un abogado por un honorario nominal.

Si no hay servicio de referencia de abogados en su ciudad, el servicio estatal del Florida Bar (Colegio de Abogados de Florida) puede localizarle uno. Usted puede llamar gratis al 1-800-342-8011. El servicio de cobertura estatal, que opera sólo en ciudades en las que no hay un programa local, lo referirá con un abogado para que pueda hacer una consulta inicial de media hora por el valor de \$25.

Este folleto es publicado como un servicio al consumidor por el Departamento de Información Pública y Servicios del Colegio de Abogados de Florida (The Florida Bar Public Information and Bar Services Department). Usted puede obtener copias gratuitas de éste y de otros folletos enviando un sobre de tamaño legal estampillado y con su nombre y dirección por cada folleto solicitado a: Consumer Pamphlets, The Florida Bar, 651 E. Jefferson St., Tallahassee, Florida 32399-2300. Para ver una lista de toda la serie de folletos para el consumidor, visite el sitio web del Colegio de Abogados de Florida en www.FloridaBar.org. La información para hacer los pedidos y el texto completo de cada folleto se encuentran disponibles en la sección de Información Pública del sitio Web.

This pamphlet published as a public service
for consumers by The Florida Bar

