



Mejoras del hogar y construcción de viviendas nuevas en Connecticut



CONNECTICUT DEPARTMENT OF
CONSUMER PROTECTION

Contenido

[Registro y renovaciones de contratista de mejoras del hogar \(Página 4\)](#)

- Quién debe registrarse
- Cómo registrarse
- Requisitos para las corporaciones
- Requisitos para los vendedores
- Cómo renovar el registro
- Cómo mostrar el número de registro
- Uso de marcas comerciales y cómo mostrar el nombre comercial
- Sanciones

[Requisitos de contratos de mejoras del hogar en Connecticut \(Página 8\)](#)

- Requisitos de contratos
- Fechas importantes
- Derecho de cancelación de 3 días
- Contratos para la construcción de viviendas nuevas

[New Home Construction Act \(Ley de Construcción de Viviendas Nuevas\)](#) *(Página 11)*

[Home Improvement Guaranty Fund \(Fondo de garantía para mejoras del hogar\) y New Home Construction Guaranty Fund \(Fondo de garantía para la construcción de viviendas nuevas\)](#)

(Página 12)

- Home Improvement Guaranty Fund
- New Home Construction Guaranty Fund
- Cómo se generan fondos

[Otras leyes importantes sobre mejoras del hogar \(Página 15\)](#)

- Permisos de construcción
- Código de construcción
- Planificación y zonificación
- Indemnizaciones laborales
- Seguro de responsabilidad civil
- Home Solicitation Sales Act (Ley de Ventas de Puerta a Puerta)
- Garantías de servicios

Asuntos especiales del medioambiente: Radón, asbesto, plomo y sistemas subterráneos residenciales de tanques de almacenamiento de aceite para calefacción

(Página 18)

- Pruebas de radón y asbesto
- Requisitos sobre el plomo en Connecticut
- Requisitos sobre el plomo de la EPA (Environmental Protection Agency, Agencia de Protección del Medio Ambiente)
- Remoción o reemplazo de los Residential Underground Heating Oil Storage Tanks (UST, sistemas subterráneos residenciales de tanques de almacenamiento de aceite para calefacción)

Prácticas comerciales de contratación (Página 25)

- Pagos y precios
- Garantías
- Subcontratistas
- Quejas de consumidores

Apéndice A: Lista de verificación del contrato

Apéndice B: Aviso de cancelación

Apéndice C: Aviso de registro de contratista encargado de la construcción de viviendas nuevas

Apéndice D: Lista de recursos para contratistas

Exclusión de responsabilidad: Este manual está diseñado para ayudar a que los contratistas cumplan con la ley al construir viviendas nuevas o al efectuar mejoras del hogar. Sin embargo, el manual proporciona una guía y mejores prácticas, y no debe usarse como sustituto de la ley. Los lectores pueden comunicarse con el Department of Consumer Protection (Departamento de Protección al Consumidor) y se les recomienda que consulten a sus propios abogados.

Contratista de mejoras del hogar

Registros y renovaciones

Registros de contratistas de mejoras del hogar

Debe registrarse como contratista de mejoras del hogar en los siguientes casos:

- si realiza trabajos en una propiedad residencial (*viviendas para una o más familias de seis unidades o menos*), condominios o comunidades con intereses comunes; y
- si cobra más de \$1,000 por los contratos de mejoras del hogar durante 12 meses consecutivos.

No debe registrarse como contratista de mejoras del hogar en los siguientes casos:

- si solo trabaja como subcontratista para un contratista de mejoras del hogar registrado;
- si solo construye casas nuevas;
- si solo realiza trabajo comercial; o
- si posee una licencia de negocios emitida por el estado, y el trabajo se encuentra dentro del alcance de esa licencia.

Requisitos para los registros de construcción de viviendas nuevas

Si se dedica a la construcción de viviendas nuevas, debe obtener un registro de contratista encargado de la construcción de viviendas nuevas del Department of Consumer Protection. Se trata de un registro aparte del contratista de mejoras del hogar. Si obtiene ambos registros, no deberá pagar el cargo por el registro de contratista encargado de la construcción de viviendas nuevas, pero sí deberá pagar al New Home Construction Guaranty Fund.

Requisitos para las corporaciones

Si se presenta como una corporación en Connecticut, debe estar en regla en la Secretary of the State (Secretaría de Estado). Si está inscrito en otro estado, será identificado como corporación extranjera. De todos modos, tendrá que registrarse en la Secretary of the State para obtener un certificado de autoridad. Antes de aprobar su solicitud, confirmaremos su situación con la Secretary of the State. *Tenga en cuenta que deberá presentar la solicitud con el nombre exacto de su corporación.*

Requisitos para los vendedores

Si usted es un contratista de mejoras en el hogar y tiene un vendedor, esa persona debe estar registrada. Si usted es un vendedor de mejoras del hogar, debe estar registrado. Hay una solicitud aparte para los vendedores de mejoras del hogar. Los solicitantes deben pedir a sus contratistas que certifiquen su empleo al dorso de la solicitud con la firma y número de registro del empleador.

En el ámbito de mejoras del hogar, un “vendedor” es una persona que realiza lo siguiente:

- negocia o se ofrece para negociar un contrato de mejoras del hogar con un propietario; o
- intenta venderle a un propietario los servicios de un contratista de forma directa o indirecta.

Cómo registrarse

Debe presentar una solicitud en línea en www.ct.gov/dcp/apply. Si necesita imprimir una solicitud o completar un formulario para rellenar, puede visitar www.ct.gov/dcp. Haga clic en el enlace “Licenses” (Licencias) en la parte superior de la página de inicio para dirigirse a “All Licenses, Permits, and Registrations” (Todas las licencias, permisos y registros). Allí encontrará información específica para usted.

Asegúrese de mantener actualizada su dirección de correo electrónico.

De acuerdo con la reglamentación, también debe mantener

Cómo renovar el registro

- El Department of Consumer Protection hará todo lo posible para notificarlo cuando sea tiempo de renovar su registro, aproximadamente un mes antes de que este venza. Para los contratistas de mejoras del hogar, un período de registro anual corre del 1 de diciembre al 30 de noviembre de cada año.
- Si no recibe un aviso de renovación, es su responsabilidad, de todos modos, renovar este registro si piensa continuar haciendo trabajos de mejoras del hogar.

Recuerde: Es ilegal realizar u ofrecer trabajos de mejoras del hogar en Connecticut sin un registro válido.

Puede renovar el registro en www.elicense.ct.gov.

Seleccione “Login” (Iniciar sesión) en la esquina superior derecha de la pantalla e ingrese el usuario y la contraseña que figuran en el aviso de renovación. Los usuarios que ingresan por primera vez también deben validar una dirección de correo electrónico activa.

Cómo mostrar el número de registro

Como contratista de mejoras del hogar, debe mostrar su número de registro en todas sus publicidades, lo que incluye tarjetas de negocios, anuncios publicitarios, anuncios por televisión y en periódicos, y publicidad en vehículos.

Uso de marcas comerciales y cómo mostrar el nombre comercial

Si usted dirige su negocio solo, usted es lo que se conoce como propietario único. Si desea usar un nombre comercial (es decir, “hacer negocios como” u “operar bajo el nombre de”), deberá presentar un certificado de nombre comercial ante el secretario municipal.

Si es una corporación y usa cualquier otro nombre fuera del nombre corporativo correcto, también deberá presentar un certificado de nombre comercial ante el secretario municipal donde opera u operará el negocio.

Si no registró un certificado de nombre comercial, solo podrá usar su nombre o el nombre exacto de la corporación. Si usa un nombre comercial, deberá quedar asentado en la solicitud que presente ante el departamento.

Recuerde: deberá mostrar su número de registro en todo momento, independientemente de que use su nombre, el nombre corporativo o un nombre comercial.

Sanciones

Debe registrarse como contratista de mejoras del hogar o vendedor **antes** de realizar la actividad comercial o firmar contratos.

La realización de trabajos de mejoras del hogar en Connecticut sin estar registrado es un delito condenable. Tampoco podrá cobrar el pago por su trabajo.

Además, la ley le permite al Department of Consumer Protection que imponga sanciones civiles de hasta \$1,500.00 por incumplimiento si no se registra.



Requisitos de contratos para la construcción de viviendas nuevas y de mejoras del hogar en Connecticut

Requisitos de contratos

Los requisitos de contratos en el estado de Connecticut son simples y es muy importante respetarlos. Los contratos deben incluir el nombre, la dirección y el número de registro del contratista, deben detallar el acuerdo completo entre el contratista y el consumidor, y deben redactarse en un lenguaje simple y sencillo. También debe asegurarse de incluir un aviso de cancelación y las fechas importantes que se detallan a continuación.

Consulte el Apéndice A de este manual para obtener una lista de verificación detallada para el contrato.

Una estimación por escrito NO constituye un contrato legal. Los cambios y adiciones que se apliquen en el contrato deben realizarse por escrito.

1. Fecha de transacción

Es la fecha en que el contratista o vendedor y el consumidor firman el contrato. La fecha de transacción debe anotarse dentro del contrato, así como en ambas copias del formulario de “aviso de cancelación” que se anexa al contrato.

2. Fecha de inicio

El contrato debe incluir la fecha de inicio del proyecto. Para evitar malos entendidos sobre la fecha de inicio, debe explicarle al propietario que el trabajo en el proyecto puede incluir solicitudes de permisos, pedidos de materiales (*que es posible que deban devolverse y volverse a pedir si llegan dañados*) y cronogramas de subcontratistas antes de que alguien comience a trabajar en el lugar.

3. Fecha de finalización

El contrato debe incluir la fecha de finalización del proyecto. Debe mantener informado al cliente en todo momento, incluso sobre los cambios de la fecha de finalización. Los cambios de la fecha de finalización o del contrato **deben** realizarse por escrito.

Aviso de cancelación

Ambas copias del “aviso de cancelación” deben incluir la fecha hasta la cual el propietario puede cancelar la transacción (*hasta la medianoche del tercer día hábil después de la fecha de la transacción*).

Ambos formularios de “aviso de cancelación” también deben contener el nombre y la dirección del contratista o vendedor.

Recuerde: los sábados son días hábiles en Connecticut.

Derecho de cancelación de 3 días

*Los consumidores **no** son responsables por ningún trabajo que realice en su propiedad durante ese período de cancelación de 3 días. El consumidor no está obligado a pagarle por ese trabajo y puede exigirle que restaure la propiedad a su estado original.*

El formulario de aviso de cancelación por duplicado que se adjunta al contrato debe ser un aviso completo de derechos de cancelación, claramente impreso en negrita con un tamaño de fuente de al menos diez puntos.

Proporcione tres copias: una copia para usted, otra copia para el cliente para que la envíe por correo si decide cancelar, y otra copia para que el cliente conserve en sus registros. *Para ver un ejemplo, consulte el Apéndice B de este manual.*

NOTA: La única excepción al derecho de cancelación de 3 días es una emergencia de buena fe. El propietario debe ser quien inicie el contrato y debe declarar de su puño y letra que necesita los productos o servicios para cumplir con una emergencia personal inmediata de buena fe.

Contratos para la construcción de viviendas nuevas

En todos los contratos, el contratista encargado de la construcción de viviendas nuevas debe incluir una disposición que informe al consumidor que podría solicitarse como referencia para el trabajo del contratista. El consumidor podrá responderle al contratista por escrito al momento de firmar el contrato que no desea que se comuniquen con él.

El aviso por escrito deberá estar en mayúsculas, en negrita y con un tamaño de fuente de al menos diez puntos, y podrá incluir una declaración que se ajuste al formulario que se proporciona en el Apéndice C de este folleto.

New Home Construction Act

De acuerdo con la New Home Construction Act, quienes construyan viviendas nuevas u ofrezcan servicios de construcción de viviendas nuevas deben tener un registro válido del Department of Consumer Protection. Es necesario contar con el registro para que se emita un permiso para construir.

Se define como vivienda nueva a una vivienda nueva para una sola familia, una unidad nueva para dos familias, o una unidad nueva de condominio.

Las excepciones de esta reglamentación son las siguientes:

- Propietarios que solicitan la construcción de su propia vivienda.
- Corredores de bienes raíces que realizan el trabajo de acuerdo con la sección 392 de los Connecticut General Statutes (Estatutos Generales de Connecticut).
- Las licencias o comerciantes de casas rodantes cubiertas por la sección 412 de los Connecticut General Statutes.
- Las personas que poseen una licencia, registro o certificado profesional u ocupacional, con la condición de que el trabajo que están realizando esté cubierto por dicha credencial.
- Los contratistas de construcción de viviendas nuevas que se ocupan de uno o más contratos relacionados con la misma vivienda nueva con un valor combinado inferior a \$3,500.
- Los vendedores no deben registrarse.

Recordatorio: Si el consumidor actúa como su propio contratista general a los fines de construir su propia vivienda, cada contratista que NO posea una licencia comercial específica para el trabajo que realiza debe estar registrado como contratista para la construcción de viviendas nuevas cuando firme un contrato con el consumidor. Esto significa que todas las personas que realicen la enmarcación, los cimientos, la instalación de las alfombras, etc., deberán estar registrados como contratistas para la construcción de viviendas

nuevas

Home Improvement Guaranty Fund y New Home Construction Guaranty Fund

Home Improvement Guaranty Fund

El Department of Consumer Protection administra el Home Improvement Guaranty Fund. El Home Improvement Guaranty Fund reembolsa a los consumidores que no pueden recuperar las pérdidas o daños sufridos cuando un contratista registrado no cumple con sus obligaciones contractuales. El fondo puede reembolsar a los consumidores un máximo de \$15,000.

El propietario ya debe tener una sentencia judicial u orden de restitución antes de solicitar el reembolso.

A continuación se proporciona un ejemplo sobre cómo funciona el fondo:

- El propietario tiene una queja contra un contratista registrado y va a un tribunal. El propietario obtiene una sentencia favorable por \$8,000 y busca obtener el dinero del contratista, pero descubre que el contratista es “a prueba de juicios” (*no tiene dinero ni bienes a su nombre*) o que ya no se lo puede encontrar.
- El propietario consigue que un alguacil le proporcione un “mandamiento de ejecución”, pero no recibe respuesta. Para acceder al fondo, el propietario debe poder demostrar la prueba de envío del mandamiento de ejecución.

Para los propietarios con sentencias judiciales en situaciones como esta, puede haber una ayuda financiera del Home Improvement Guaranty Fund por hasta \$15,000.

Los juicios por reclamos de pequeña cuantía están eximidos de este requisito de mandamiento. Los juicios que califiquen para el fondo deberán realizarse en contra de un contratista que haya estado registrado a la fecha del contrato, dentro de los dos años antes de la fecha del contrato o al momento del juicio.

Además de la sentencia legal, el consumidor debe buscar bienes inmuebles y cuentas bancarias a través de un alguacil que emita un “mandamiento de ejecución” contra el contratista.

Para tener acceso al Home Improvement Guaranty Fund, el consumidor debe solicitarlo por escrito dentro de los **dos años** de la fecha de la sentencia judicial.

New Home Construction Guaranty Fund

El Department of Consumer Protection administra el New Home Construction Guaranty Fund para reembolsarles a los consumidores que no pueden recuperar las pérdidas sufridas por un contratista encargado de la construcción de viviendas nuevas registrado. **El propietario ya debe tener una sentencia judicial u orden de restitución antes de solicitar el reembolso.**

Si el constructor de viviendas nuevas registrado no tiene bienes ni dinero a su nombre o no se lo puede encontrar, el consumidor puede solicitar un reembolso del New Home Construction Guaranty Fund.

Los propietarios podrán reunir los requisitos para recibir hasta \$30,000, con la condición de que se cumplan los siguientes criterios:

- Al igual que con el Home Improvement Guaranty Fund, el propietario debe obtener una sentencia judicial a su favor y debe determinarse que el contratista encargado de la construcción de viviendas nuevas registrado es “a prueba de juicios” (*no tiene dinero ni bienes a su nombre, o no se lo puede encontrar*).
- El propietario debe conseguir que un alguacil le proporcione un “mandamiento de ejecución”. El propietario es responsable de proporcionar la prueba de que se envió el mandamiento pero no se obtuvo respuesta.
- El consumidor también debe tener un contratista que haya estado registrado a la fecha del contrato, dentro de los dos años antes de la fecha del contrato, o al momento del juicio.
- Para tener acceso al fondo, el consumidor debe solicitarlo por escrito dentro de los dos años de la fecha de la sentencia

Usted, el contratista, debe devolverle el dinero al Guaranty Fund. Si el departamento realiza un pago desde cualquier fondo de garantía conforme a su registro, usted estará obligado a devolverle el dinero al fondo con intereses legales. Si no le devuelve al fondo, el departamento puede revocar o rechazar la renovación de su registro

judicial.

Cómo se generan fondos

Cuando un contratista de mejoras del hogar se registra o renueva su registro cada año en el Department of Consumer Protection, se destinan \$100 de la tarifa de registro o renovación al Home Improvement Guaranty Fund. El Home Improvement Guaranty Fund tiene un límite de \$750,000.

Los titulares de registros deben pagarle al New Home Construction Guaranty Fund un cargo de \$480 cada dos años. Si no lo hacen, no podrán garantizarse la renovación ni el registro.

Si está registrado como contratista de mejoras del hogar y también construye viviendas nuevas, necesita ambos registros. Si bien no deberá pagar el cargo de solicitud por el registro de construcción de viviendas nuevas, sí deberá pagarle al New Home Guaranty Fund \$100.

Otras leyes importantes sobre mejoras del hogar

Permisos de construcción

No comience un proyecto a menos que esté seguro de que se han obtenido todos los permisos de construcción necesarios. Si bien la responsabilidad final para obtener el permiso de construcción es del propietario, este lo busca a usted, el profesional, para que lo ayude. Si comienza a realizar trabajos de mejoras del hogar sin todos los permisos correspondientes exigidos por el funcionario de construcción municipal, usted estará infringiendo la Home Improvement Act (Ley de Mejoras del Hogar) del estado.

Código de construcción

Connecticut tiene un solo código de construcción para todo el estado. Los pueblos individuales lo implementan. Las preguntas específicas deben dirigirse al funcionario de construcción local. Existe un proceso de apelación de acuerdo con el código de construcción para ocuparse de las disputas o problemas de interpretación del código.

Planificación y zonificación

También pueden exigirse permisos de las comisiones locales de planificación, zonificación, pantanos continentales o de otro tipo de comisiones para un proyecto en particular que desee hacer. Consulte a dichas comisiones.



Indemnizaciones laborales

La ley de Connecticut exige que los contratistas le muestren al inspector local de construcciones pruebas sobre su cobertura de indemnizaciones laborales al solicitar un permiso de construcción.

Si la persona que solicita el permiso de construcción es el dueño de la propiedad o un contratista propietario único que no tiene la intención de actuar como contratista general o empleador principal (es decir, no emplea a nadie), esta ley no se aplicará a dicha persona.

Asegúrese de que sus subcontratistas también tengan seguros de indemnizaciones laborales.



Si desea obtener más información, póngase en contacto con la State Workers' Compensation Commission (Comisión de Indemnizaciones Laborales del Estado) a través del sitio web wcc.state.ct.us, o por teléfono al 1-(800)-223-9675.

Seguro de responsabilidad civil

Además del seguro de indemnización laboral, es probable que también desee un seguro de responsabilidad civil. El seguro de responsabilidad civil se ocupa de daños a la propiedad (suya y la de sus clientes). Si bien actualmente no hay requisitos legales en Connecticut para tener un seguro de responsabilidad civil, es recomendable tenerlo.

- Asegúrese de que sus subcontratistas también tengan un seguro de responsabilidad civil si se exige. Pídales los certificados de seguro y asegúrese de que su cobertura sea adecuada.
- Es importante consultarle a su agente o corredor de seguros de qué manera puede afectarlo que su subcontratista no posea una cobertura adecuada.
- Es posible que su empresa de seguros le exija pagar la diferencia, si corresponde, entre sus límites de cobertura y los de sus subcontratistas.
- En Connecticut no se exigen las garantías para los trabajos residenciales, y su uso tampoco es habitual.

Home Solicitation Sales Act

Todos los contratos de mejora del hogar también están cubiertos por la Home Solicitation Sales Act (HSSA), incluido el derecho de cancelación del contrato de 3 días.

Garantías de servicios

Como contratista, usted puede ofrecer una garantía a los clientes sobre su trabajo de mejoras del hogar. Si lo hace, asegúrese de detallar todo lo que está cubierto y todo lo que no lo está, y decida cómo cumplir con la garantía si usted se enferma o si por otros motivos no puede cumplir con sus obligaciones.

Recuerde: Todas las garantías deben hacerse por escrito.

Si desea obtener más información sobre garantías, consulte la sección “Prácticas comerciales de contratación” de este manual.

Asuntos especiales del medioambiente: Radón, asbesto, plomo y sistemas subterráneos residenciales de tanques de almacenamiento de aceite para calefacción

Pruebas de radón y asbesto

El radón existe como una consecuencia natural del decaimiento de los minerales radioactivos de la tierra, y existe en casi todas las viviendas en diferentes concentraciones. Sus niveles de concentración dependen de diversos factores, incluida la ubicación, el grado de hermeticidad de la vivienda y la época del año. El propietario puede realizar la prueba de concentración de radón en la vivienda mediante diversos kits, o mediante examinadores profesionales.

Como contratista de mejoras del hogar, si desea realizar la mitigación del radón, debe familiarizarse con los diversos métodos para hacerlo. Si tiene interés en realizar la mitigación del radón, debe consultar con su abogado sobre las responsabilidades potenciales involucradas, así como sobre la redacción adecuada para los contratos y garantías de este tipo de trabajo.

Los contratistas que realizan la mitigación del radón deben hacer lo siguiente:

1. Asistir a un programa aprobado por el State Commissioner of Public Health (Comisionado de Salud pública del Estado) y aprobar un examen de dicho comisionado.
2. Tener la certificación nacional de mitigador de radón del National Radon Safety Board (Consejo Nacional de Seguridad del Radón) o del National Radon Proficiency Program (Programa Nacional de Expertos en Radón).
3. Registrarse en el Department of Consumer Protection como contratista de mejoras del hogar.
4. Enviar prueba del cumplimiento de las condiciones anteriores para solicitar o renovar la licencia.

Para obtener información sobre la prueba y mitigación de radón, llame al State Department of Public Health (Departamento de Salud Pública del Estado) al (860) 509-7299 o visite www.ct.gov/DPH/asbestos.



El Asbestos Program (Programa de asbesto) del State Department of Public Health tiene reglamentaciones con relación a las normas para la reducción del asbesto, así como para la expedición de licencias y requisitos de educación para las actividades vinculadas con el asbesto. Estas reglamentaciones se aplican a todas las estructuras del estado, incluidas las viviendas privadas.



Requisitos sobre el plomo en Connecticut

El Department of Public Health también ha promulgado reglamentaciones de prevención y control de envenenamiento con plomo.

Debe asegurarse de que en su contrato se aborden los materiales peligrosos, qué se hará si se encuentran en el trabajo y quién será responsable de su remoción.

Si sabe que estos materiales existen en la vivienda antes de firmar el contrato para trabajar en ella, asegúrese de especificar quién será responsable de su remoción y eliminación. Si es su responsabilidad, asegúrese de incluir este trabajo en su determinación del precio.

Los subcontratistas que se especializan en la remoción y eliminación de estos materiales peligrosos poseen el equipo de protección y las capacidades para trabajar con estos materiales. Son las personas más idóneas para ocuparse de estos materiales.

Si decide trabajar en la remoción de estos materiales con su propio personal, la ley estatal exige que se asegure de que posean la vestimenta y el equipamiento de protección adecuados, que se tomen precauciones para evitar la propagación de estos materiales a otras partes de la vivienda durante el proceso de remoción, y de seguir los procedimientos adecuados al eliminar estos materiales en sitios aprobados de eliminación.

Nuevamente, si realiza cualquier trabajo con asbesto o pintura a base de plomo, le recomendamos que consulte con su abogado sobre las responsabilidades potenciales involucradas en este trabajo, así como la redacción necesaria que se debe incluir en sus contratos.

Requisitos sobre el plomo de la Environmental Protection Agency (EPA)

El Lead Paint Renovation, Repair, and Painting Program (RRP, Programa de renovación, reparación y pintura de pintura a base de plomo) de la EPA es un programa de reglamentación federal que actualmente afecta a los contratistas, administradores de viviendas y otras personas que puedan alterar superficies pintadas.

En general, toda persona que reciba un pago por realizar trabajos que alteran la pintura de las viviendas construidas antes de 1978 debe cumplir con la ley de pintura a base de plomo, incluidas las siguientes personas:

- Pintores
- Contratistas de mejoras del hogar
- Renovadores y remodeladores
- Carpinteros
- Trabajadores de terminación
- Propietarios, administradores de propiedades
- Personal de mantenimiento
- Electricistas y plomeros
- Empresas de reemplazo de ventanas



Las actividades que están sujetas a la ley de RRP son todas aquellas que incluyen remodelación, reparación, mantenimiento, trabajos eléctricos, plomería, carpintería y proyectos relacionados, a cambio de un pago, y que alteran lo siguiente:

- más de seis pies cuadrados de superficies interiores pintadas (por habitación) durante proyectos sobre viviendas construidas antes de 1978;
- más de 20 pies cuadrados de superficies exteriores pintadas durante proyectos sobre viviendas construidas antes de 1978;
- todo reemplazo de ventanas.

Exclusiones al RRP

- viviendas construidas después de 1977;
- proyectos de reducción de plomo;
- viviendas para personas mayores o discapacitadas, salvo que un niño menor de seis años de edad viva allí o se espere que viva allí;

- viviendas sin dormitorios (*estudios, salas*).

Requisitos previos a la renovación

En proyectos de mejoras de la vivienda, renovación o reparación, usted debe hacer lo siguiente:

- entregar una copia del folleto “Remodelar correctamente” al propietario y los ocupantes antes de comenzar con la renovación; y
- obtener un recibo por el folleto.

Debe obtener una confirmación por escrito del dueño de la propiedad y de los arrendatarios con la indicación de que recibieron de usted el folleto Remodelar correctamente. Esto podrá ser de alguna de las siguientes formas:

- un recibo firmado;
- una autocertificación del receptor;
- un certificado de correo de la oficina postal.

IMPORTANTE:

La ley federal exige que proporcione una copia de este folleto de información sobre peligros del plomo a los ocupantes ANTES de comenzar a trabajar.



Usted debe conservar estas confirmaciones de recepción por escrito del folleto por **tres años** después de la finalización del proyecto.

Para realizar trabajos en áreas comunes de viviendas de varias familias, debe distribuir los avisos de renovación a los arrendatarios, o debe publicar señales informativas sobre el trabajo de reparación o renovación. Las señales informativas deben cumplir con lo siguiente:

- estar publicadas donde se las vea;
- describir la naturaleza, ubicaciones y fechas de la renovación;
- estar acompañadas por el folleto sobre el plomo o por información sobre cómo pueden obtener los arrendatarios una copia gratuita; y
- conservarse por tres años después de la finalización del proyecto.

Los requisitos de educación previa a la renovación no se aplican a las remodelaciones de emergencia. Las remodelaciones de emergencia incluyen controles intermedios realizados en respuesta a un niño residente con un nivel elevado de plomo en sangre.

Certificación y educación

Todas las empresas deben estar certificadas y todos los renovadores deben estar adiestrados. La realización y dirección de las actividades de mejora, reparación y renovación del hogar sujetas a la ley de pintura a base de plomo deben estar a cargo de un renovador certificado.



Cómo ser un renovador certificado

Para ser un renovador certificado, las personas deben cumplir con los requisitos de educación de la EPA.

Los trabajadores a los que supervisa un renovador certificado no necesitan una certificación, pero deben recibir instrucción en el trabajo por parte del renovador certificado. El renovador certificado debe documentar todas las habilidades que se les enseñan a los trabajadores no certificados para cualquier tarea en particular.

La certificación le permite al renovador realizar renovaciones en cualquier estado o área tribal indígena sin autorización.

Si desea obtener más información sobre programas y requisitos sobre el plomo de la EPA, visite



Requisitos de prácticas de trabajo

Deben seguir las prácticas seguras para trabajar con plomo. Estas prácticas incluyen la contención del área de trabajo para evitar que se extiendan el polvo y los escombros, la prohibición de quemar a fuego abierto y usar herramientas eléctricas sin el control exhaustivo de un filtro HEPA (filtro de partículas en el aire de alta eficiencia), y la realización de una limpieza profunda seguida de un procedimiento de verificación para minimizar la exposición a los peligros de la pintura a base de plomo.

Si desea obtener más información sobre aspectos relacionados con el plomo y la EPA, visite la página del Department of Public Health:

[EPA Lead: Renovation, Repair and Painting Program.](#)

Remoción o reemplazo de los Residential Underground Heating Oil Storage Tank Systems (UST)

Los contratistas que no posean una licencia comercial que los autorice a realizar la remoción de sistemas subterráneos residenciales de tanques de almacenamiento de aceite para calefacción deben estar registrados como contratistas de mejoras del hogar y deben cumplir con los lineamientos establecidos.

Los contratistas deben proporcionar evidencia de cobertura de un seguro de responsabilidad civil por un millón de dólares. Los contratistas de UST también deben mostrar evidencia de la finalización del curso de 40 horas de Hazardous Materials Incident Response Operations (HAZOPER, operaciones de respuesta a incidentes con materiales peligrosos), y ocho horas del curso de salud y seguridad [título 29 del CFR (Código de Regulaciones Federales), sección 1910.120(e)], y pasar el International Fire Code Institute Decommissioning Exam (Examen de Desmantelamiento del Instituto del Código Internacional de Incendios).

Tenga en cuenta lo siguiente: La persona que desconecte o vuelva a conectar la línea de abastecimiento de aceite debe tener la respectiva licencia comercial ocupacional.

Prácticas comerciales de contratación

Pagos y precios

Estimación del costo del trabajo

La parte desafiante de las mejoras del hogar es obtener una estimación precisa de los gastos de un proyecto. Si no tiene registros aún, compre uno de los numerosos libros existentes en el mercado sobre la estimación de costos. (*Puede solicitar ayuda a sus asociaciones comerciales*). Existen sistemas de estimación computadorizados disponibles para todos los presupuestos y proyectos. Obtenga cotizaciones por escrito de sus proveedores y subcontratistas para que las posibilidades de cometer errores costosos sean mínimas. Obtenga una plantilla preimpresa de estimación de costos con todas las etapas y componentes de un trabajo.

Determine el costo de su trabajo, incluidos los materiales, mano de obra, seguro, beneficios, permisos, subcontratistas, entre otros. Determine el porcentaje de aumento de precios necesario para cubrir los gastos generales.

Al momento de determinar el precio del trabajo, es importante incluir el tipo de servicio garantizado (*si corresponde*), la limpieza adecuada y completa, y otros servicios de seguimiento.



Cálculo de costos históricos del trabajo

Si desea cotizar trabajos correctamente en el futuro, conservar el registro de los costos de trabajos realizados en el pasado es una necesidad. Esto significa hacer un seguimiento de los gastos en trabajo, horas, materiales y subcontratistas de todos los trabajos que realiza. Hay algunos programas de software disponibles que facilitan bastante esta tarea.

Cálculos de gastos generales

Es importante calcular los gastos generales o “costos fijos”. Estos gastos incluyen el alquiler, servicios públicos, mantenimiento de vehículos y herramientas, seguro y otros gastos comerciales que deben pagarse periódicamente. Para asegurar una ganancia, recuerde incluir estos gastos al momento de cotizar un trabajo y

ofrecer un presupuesto.

Calendarios de pago

Una forma de ser justo tanto con los consumidores como con los contratistas consiste en acordar un calendario de pago que, en términos generales, sea paralelo al avance del trabajo.

El departamento recomienda a los consumidores que tengan algo para mostrar para su primer pago, ya sea la entrega de algunos materiales en el lugar del trabajo o una porción del trabajo realizado.

Es importante incluir los calendarios de pago en el contrato por escrito, y deben ser justos tanto para el cliente como para usted. Debe planificar un flujo de efectivo suficiente para cumplir con los pagos a proveedores, empleados, subcontratistas y gastos generales. También debe recordar los pagos de impuestos trimestrales y primas de seguro, y planificar el costo de los materiales de pedidos especiales para cada trabajo.

Hay diversos contratistas que pueden desglosar los pagos progresivos en mayor o menor extensión en función del trabajo.

Financiación de los proyectos de mejoras del hogar



Algunos contratistas se ocupan de la financiación de los proyectos de mejoras del hogar de sus clientes. Si decide hacer esto, tenga en cuenta que el campo del crédito y la financiación puede ser bastante complicado, y estar sujeto tanto a leyes estatales como federales.

Usted no debe intentar hacer un borrador de sus propios documentos de financiación. Póngase en contacto con un abogado con experiencia en los campos de hipotecas y crédito. Debe asegurarse de que todos sus contratos y documentos de financiación cumplan tanto con la Federal Truth In Lending Act (Ley Federal de Veracidad de Créditos) y todas las leyes bancarias estatales.

Para obtener más información, llame al Connecticut Department of Banking (Departamento de la Banca de Connecticut), Consumer Credit Division (Departamento de Créditos al Consumidor) al (860) 240-8299 o al número gratuito 1-800-831-7225, o visite el sitio web www.ct.gov/DOB.

Garantías

Para simplificar, a lo largo de esta sección usaremos el término “garantía”. Garantía y caución significan lo mismo.

Las garantías son promesas. Una empresa puede afirmar que respalda sus productos mediante la promesa de que si el producto resulta ser defectuoso, la empresa lo reemplazará o reparará. **Todas las garantías que ofrece el contratista deben hacerse por escrito.**

Con frecuencia, los consumidores también solicitan garantías por los servicios. Por ejemplo, desean asegurarse de que el nuevo entablado de secoya para cuya construcción contrataron al contratista no se combará ni colapsará en tres meses. Algunos contratistas sí garantizan su trabajo.

Existen dos tipos básicos de garantías: las *expresas* y las *implícitas*.

Una garantía expresa puede ser “completa” o “limitada.” Si se emplea la palabra “completa”:

- el garante (*contratista*) debe reparar o reemplazar el producto sin cargo;
- el producto debe repararse dentro de un período razonable después de que el consumidor haga el reclamo;
- si no puede repararse (*o no se ha reparado luego de varios intentos*), el consumidor puede elegir entre un producto nuevo o un reembolso en efectivo; y
- la garantía es válida por el tiempo especificado, aunque la propiedad del bien cambie.

Si se emplea la palabra “limitada”, la garantía podrá:

- cubrir solo determinadas partes de un producto;
- cubrir las partes pero no la mano de obra;
- ser válida solo para el propietario original; o
- incluir un cargo por la manipulación o exigir que el cliente pague el envío de ida y de vuelta a la fábrica para su reparación. El cliente podrá recibir solo un reembolso o crédito prorrateado, según el uso del producto.



Las garantías “de por vida” deben establecer a la vida de quién se refieren, si no es la del comprador o usuario original.

Si no hay una garantía expresa, **la ley de Connecticut reconoce las garantías implícitas que pueden corresponder.**

Bajo la “garantía implícita de comercialización”, el vendedor, simplemente al ofrecer un producto en liquidación, promete que el producto hará aquello para lo que se vende. Por ejemplo, las ventanas de reemplazo, si se instalan correctamente, deben evitar que ingresen elementos a la vivienda. De lo contrario, el cliente tiene derecho a recibir una ventana nueva o el reembolso de su dinero.

Una “garantía implícita de idoneidad para un fin en particular” significa que lo que el vendedor afirma sobre el desempeño de un producto debe ser preciso. Ejemplo:

Un propietario tenía pintura descascarada en su vivienda. Lo analizó con el pintor mediante la descripción del problema, los antecedentes de la pintura de la vivienda y los materiales usados para la construcción de la vivienda. El pintor le aseguró al propietario que la pintura marca X haría el trabajo. Poco tiempo después de que finalizó el trabajo, la pintura comenzó a descascararse. En este caso, el propietario puede reclamar que la pintura no cumplió el propósito en particular para el que se vendió, según la descripción del contratista.

En Connecticut, si el vendedor no cumple con una garantía, puede dar lugar al menos a dos fundamentos para acciones legales:

- El primero se denomina una acción por incumplimiento de la garantía.
- El segundo, si no se cumple con una garantía, se considera que es una práctica comercial desleal y quienes la infringen podrán ser acusados de acuerdo con la Connecticut Unfair Trade Practices Act (CUTPA, Ley de Prácticas Comerciales Desleales de Connecticut).



Subcontratistas

Debe asegurarse de que todos sus subcontratistas tengan licencias y seguros adecuados. *(Debe tener certificados de seguros de ellos en sus registros).*

Asegúrese de que los subcontratistas comprendan el alcance de su trabajo en todos los proyectos. Debe tener un contrato por escrito con sus subcontratistas que especifique claramente los requisitos del trabajo y de horarios. **Al ser la persona que contrata con el cliente, usted es responsable de todo el trabajo que se realiza, incluido el de los subcontratistas.**

Recuerde, así como el propietario es cuidadoso a la hora de aceptar ofertas de contratistas sobre la base única de un precio bajo, usted también debe evaluar a sus subcontratistas sobre la base de otros factores además del precio.

Además, usted deseará contar con subcontratistas que respondan rápidamente para hacer reparaciones de elementos con garantía si se presenta la necesidad.

Es recomendable que obtenga exenciones de derechos de retención de todos sus subcontratistas y proveedores. Entrégueles copias a sus clientes para que estos no se preocupen por la existencia de gravámenes de constructor de los subcontratistas cuando sus clientes ya le hayan pagado a usted. Los contratistas tienen varias obligaciones a la hora de cobrar el dinero. Visite www.jud.ct.gov o póngase en contacto con un abogado para obtener más información.

Quejas de consumidores

Escuche a sus clientes. Trate los reclamos como una oportunidad para demostrarles su buen sentido de los negocios. Responda las preguntas de sus clientes y devuélvalas la llamada.

Alíentelos a que hablen con usted sobre sus preocupaciones. Si logra que los clientes sientan que es seguro contarle sus preocupaciones, verá que las quejas llegarán mucho antes en el proyecto y que podrán resolverse más rápidamente. Algunos contratistas nunca se toman el tiempo para analizar los problemas; están más interesados en completar el trabajo o en comenzar el proyecto siguiente.

En muchos casos, unos pocos minutos de debate honesto pueden solucionar un problema (o al menos hacer que el cliente sepa que intentará resolverlo).

Si su cliente ya sabe mucho sobre su proyecto, está muy bien. De lo contrario, responda sus preguntas a medida que se presenten. Recuerde que la inversión del cliente no solo es financiera; con frecuencia también es personal y emocional.

Llámenos si necesita ayuda: Si tiene algunas dudas sobre la ley, llámenos y haga las preguntas que quiera sobre la Home Improvement Act, el Home Improvement Guaranty Fund o su registro.

Protection por correo electrónico a la dirección dcp.tradepractices@ct.gov o por teléfono al (860) 713-6100 o al número gratuito (800) 842-2649.

APÉNDICE A

Lista de verificación de su contrato

El contrato no es válido ni se puede ejecutar en contra del propietario a menos que contenga toda la información que se indica a continuación y lo firme un vendedor o contratista registrado. El contratista debe proporcionar y entregarle al propietario, sin cargo, una copia completa del contrato de mejoras del hogar en el momento en que se firma dicho contrato. Esta lista de verificación le ayudará a asegurarse de que todo esté cubierto.

Aspectos básicos

- Nombre del contratista
- Dirección del contratista
- Número de registro HIC del contratista
- Totalidad de la declaración de consentimiento

Fechas importantes del contrato

- Fecha de transacción
- Fecha de inicio
- Fecha de finalización

Firmas

- Firma del contratista y fecha
- Firma del propietario y fecha

Información sobre el aviso de cancelación

- Usted le ha informado verbalmente al consumidor sobre su derecho de cancelación.
- El consumidor ha recibido un formulario extraíble de “Aviso de cancelación” que incluye:
 - la dirección a donde debe enviarse la cancelación
 - la fecha límite para enviar la cancelación

APÉNDICE B

Aviso de cancelación

(Debe estar en negrita, con un tamaño de fuente de 10 puntos, como se muestra a continuación.)

FECHA DE LA TRANSACCIÓN: _____

USTED PODRÁ CANCELAR ESTA TRANSACCIÓN SIN NINGUNA SANCIÓN NI OBLIGACIÓN, DENTRO DEL PLAZO DE TRES (3) DÍAS HÁBILES DESDE LA FECHA QUE SE INDICA ARRIBA.

SI CANCELA, TODA PROPIEDAD COMERCIALIZADA, TODO PAGO REALIZADO POR USTED DE ACUERDO CON EL CONTRATO O LA VENTA, Y TODO INSTRUMENTO FIRMADO POR USTED SE LE DEVOLVERÁ DENTRO DEL PLAZO DE DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESDE LA FECHA DE RECEPCIÓN DE SU AVISO DE CANCELACIÓN POR PARTE DEL VENDEDOR, Y SE CANCELARÁ TODO INTERÉS DE GARANTÍA QUE SURJA DE LA TRANSACCIÓN.

SI CANCELA, DEBERÁ PONER A DISPOSICIÓN DEL VENDEDOR EN LA RESIDENCIA DE USTED TODOS LOS BIENES ENTREGADOS A USTED DE ACUERDO CON ESTE CONTRATO O VENTA, EN EL MISMO ESTADO SUSTANCIAL; O PODRÁ, SI LO DESEA, CUMPLIR CON LAS INSTRUCCIONES DEL VENDEDOR CON RELACIÓN AL ENVÍO DE LOS PRODUCTOS POR DEVOLUCIÓN A CARGO Y RIESGO DEL VENDEDOR.

SI PONE LOS BIENES A DISPOSICIÓN DEL VENDEDOR Y ESTE NO LOS RETIRA DENTRO DE LOS VEINTE DÍAS DE LA FECHA DE CANCELACIÓN, USTED PODRÁ CONSERVARLOS O DISPONER DE ELLOS SIN NINGUNA OTRA OBLIGACIÓN. SI NO PONE LOS BIENES A DISPOSICIÓN DEL VENDEDOR, O SI ACEPTA ENVIAR LOS BIENES AL VENDEDOR Y NO LO HACE, USTED SEGUIRÁ SIENDO RESPONSABLE DE LA REALIZACIÓN DE TODAS LAS OBLIGACIONES DE ACUERDO CON EL PRESENTE CONTRATO.

PARA CANCELAR ESTA TRANSACCIÓN, FIRME Y COLOQUE LA FECHA EN UNA COPIA DE ESTE AVISO DE CANCELACIÓN, O DE CUALQUIER OTRO AVISO POR ESCRITO, Y ENVÍELA POR CORREO O ENTRÉGUELA A:

NOMBRE DEL VENDEDOR: _____

**AL DOMICILIO PARTICULAR O PROFESIONAL DEL VENDEDOR
(Escriba a continuación la dirección postal, incluido el nombre comercial):**

A MÁS TARDAR A LA MEDIANOCHE DE ESTA FECHA (3 días hábiles desde la cancelación) / /

POR LA PRESENTE, CANCELO ESTA TRANSACCIÓN:

FIRMA DEL CONSUMIDOR: _____

FECHA: _____

NOMBRE DEL CONSUMIDOR: _____

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL

CONSUMIDOR: _____

APÉNDICE C:

AVISO DE REGISTRO DE CONTRATISTA ENCARGADO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS

UN CERTIFICADO DE REGISTRO COMO CONTRATISTA ENCARGADO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS NO REPRESENTA DE NINGUNA MANERA QUE EL DEPARTMENT OF CONSUMER PROTECTION DE CONNECTICUT AVALA LA CALIDAD DEL TRABAJO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS DEL CONTRATISTA, NI LA COMPETENCIA DE ESTE PARA REALIZAR LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA NUEVA. POR LO TANTO, SE LE RECOMIENDA HACER LO SIGUIENTE:

- 1) SOLICITARLE AL CONTRATISTA UNA LISTA DE CONSUMIDORES DE LAS ÚLTIMAS 12 VIVIENDAS NUEVAS QUE ESTE HAYA CONSTRUIDO HASTA EL FINAL, DURANTE EL PERÍODO DE LOS ÚLTIMOS 24 MESES O, SI EL CONTRATISTA NO HA CONSTRUIDO AL MENOS 12 VIVIENDAS NUEVAS HASTA EL FINAL DURANTE EL PERÍODO DE LOS ÚLTIMOS 24 MESES, UNA LISTA DE TODOS LOS CONSUMIDORES PARA LOS QUE EL CONTRATISTA HAYA CONSTRUIDO UNA VIVIENDA NUEVA HASTA EL FINAL DURANTE LOS ÚLTIMOS 24 MESES;**
- 2) PONERSE EN CONTACTO CON VARIAS PERSONAS DE LA LISTA PARA CONVERSAR SOBRE LA CALIDAD Y PUNTUALIDAD DEL TRABAJO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS POR PARTE DEL CONTRATISTA; Y**
- 3) PONERSE EN CONTACTO CON EL DEPARTMENT OF CONSUMER PROTECTION PARA COMPROBAR LA INFORMACIÓN DE REGISTRO PRESENTADA POR EL CONTRATISTA Y PARA AVERIGUAR EL HISTORIAL DE RECLAMOS DEL CONTRATISTA EN EL DEPARTAMENTO.**

ADEMÁS, SE LE RECOMIENDA ANALIZAR CON EL CONTRATISTA ENCARGADO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS LO SIGUIENTE:

- 1) SI EL CONTRATISTA TIENE UNA POLÍTICA DE SERVICIO AL CLIENTE Y, EN CASO AFIRMATIVO, LA IDENTIDAD DE LA PERSONA DESIGNADA PARA BRINDARLE ASISTENCIA PARA RESOLVER TODA QUEJA SOBRE EL TRABAJO DEL CONTRATISTA;**
- 2) SI EL CONTRATISTA LO LIBERARÁ DE TODA RESPONSABILIDAD POR LOS TRABAJOS QUE REALICEN LOS SUBCONTRATISTAS CONTRATADOS POR EL CONTRATISTA; Y**
- 3) LA INSTALACIÓN DE UN SISTEMA DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS AUTOMATIZADO.**

ESTE AVISO NO CONTIENE UN LISTADO EXHAUSTIVO DE LAS CONSULTAS QUE DEBE HACER ANTES DE CONTRATAR A UN CONTRATISTA ENCARGADO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS. PODRÁ OBTENER INFORMACIÓN ADICIONAL PARA AYUDARLE A SELECCIONAR UN CONTRATISTA ENCARGADO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS SI SE COMUNICA CON EL CONNECTICUT DEPARTMENT OF CONSUMER PROTECTION.

APÉNDICE D:

Lista de recursos para contratistas

Por preguntas relacionadas con:	Póngase en contacto con:	Información de contacto:
Registros y renovaciones	License Services Division (Dirección de Servicios de Licencia) del Department of Consumer Protection	(860) 713-6000, license.services@ct.gov
Home Improvement Guaranty Fund	Trade Practices Division (División de Prácticas Comerciales) del Department of Consumer Protection	(860) 713-6180, dcp.tradepractices@ct.gov
Permisos y código de construcción	Funcionario local de construcción o inspector de edificios del estado	Consulte en la Municipalidad o llame al (860) 685-8310
Asociaciones profesionales y comerciales	A. Remodeling Contractors Assn., Inc. (Asociación de Contratistas de Remodelación), B. Home Builders Assn. Remodelers Council (Consejo de Remodeladores de la Asociación de Constructores de Viviendas)	A. Nacional: (800) 611-6274 Delegación de Connecticut: (203) 879-0075 B. (860) 563-4212
Sus contratos	Su abogado	
Cobro de deudas pendientes de clientes	Su abogado o el Small Claims Court (Tribunal con Competencia en Asuntos de Menor Cuantía) (<i>para deudas inferiores a \$5,000</i>)	Visite jud2.ct.gov/Small_Claims para obtener más información
Servicios de pequeñas empresas	Department of Economic and Community Development (Departamento de Desarrollo Económico y Comunitario)	(860) 270-8215 o (800) 392-2122

Asuntos medioambientales (radón, plomo, asbesto, etc.)	Department of Public Health	(860) 509-7367 asbesto (860) 509-7299 plomo y radón
---	-----------------------------	--



CONNECTICUT DEPARTMENT OF
CONSUMER PROTECTION

**450 Columbus Boulevard, Suite 901
Hartford, CT 06103**

(860) 713-6100 | www.ct.gov/dcp

