



Programa de Préstamos para Modificaciones de Vivienda (HMLP) y los Contratistas

Bajo el Programa de Préstamos para Modificaciones de Vivienda (HMLP, por sus siglas en inglés), los propietarios de viviendas son responsables de encontrar, elegir y supervisar un contratista calificado. El programa y las Agencias Proveedoras regionales no recomiendan ni exigen que los solicitantes usen contratistas aprobados por el programa.

Para ayudarlo en la búsqueda de un contratista, las Agencias Proveedoras cuentan con una lista de contratistas de sus regiones que han trabajado anteriormente en proyectos de modificación de viviendas.

Recursos para encontrar Contratistas Calificados

- *NE Index, Información sobre recursos de discapacidad (Information on Disabilities Exchange)*: Encontrará una lista de contratistas que realizan modificaciones de accesibilidad. Visite www.disabilityinfo.org.
- *Buró de Mejores Negocios (Better Business Bureau)* www.bbb.org: Ingrese el código postal y podrá buscar por empresa o por empresa acreditada por el Buró de Mejores Negocios.
- *Asociación de Constructores y Contratistas (The Associated Builders and Contractors)* (www.abcma.org): Haga clic en el directorio de miembros e ingrese los criterios de búsqueda.
- *Asociación Nacional de la Industria de Remodelación (National Association of the Remodeling Industry)* (www.nari.org/consumers/find-a-remodeler):
- *Consejero de Casa (HomeAdvisor)* (www.homeadvisor.com): El sitio califica a las compañías que realizan mejoras en el hogar a través de la opinión de los clientes.
- *Instituto Americano de Arquitectos (American Institute of Architects)*, Sección del Oeste de MA (www.wmaia.org), Sección del Centro de MA (www.aiacm.org) y la Sociedad de Arquitectos de Boston (Boston Society of Architects /AIA) (www.architects.org). Cada uno de estos sitios web tienen una lista de miembros.
- *Centros de Vida Independiente de Massachusetts (Massachusetts's Independent Living Centers)* (www.masilc.org): Haga clic en el enlace "Find a center" (Encontrar un centro) que aparece a la derecha.
- *La Lista de Angie (Angie's List)* (www.angieslist.com): Los miembros de la Lista de Angie califican a contratistas y otras compañías de servicio. Una vez que usted se hace miembro e inicia una sesión en la página web, puede hacer una búsqueda por código postal.
- Para el área de Boston, Chequera de Consumidores (*Consumers Checkbook*) (www.checkbook.org), una organización sin fines de lucro que califica a empresas de servicio locales.

Sugerencia General para Elegir un Contratista Calificado

1. Consulte la Guía del Consumidor sobre Mejoras en el Hogar de Massachusetts (Massachusetts Consumer Guide to Home Improvement) en www.mass.gov/ocabr/consumer-rights-and-resources/home-improvement-contract/a-massachusetts-consumer-guide-to-home-improvement.html
2. Pídale a sus familiares, amigos o vecinos nombres de contratistas que le recomendarían.
3. Proporcionele a cada contratista los mismos detalles de trabajo (rampa, baño, ampliación de entradas, etc.) para que usted pueda comparar.
4. Preguntas para hacerle a los contratistas calificados:

- ¿Cuál es su experiencia en proyectos de modificación o adaptación de viviendas para mejorar la accesibilidad?
 - ¿Qué tipo de cosas inesperadas podrían aparecer en un proyecto como el suyo? ¿Cuánto podría sumarle esto al costo del proyecto?
 - ¿Hace cuánto tiempo están en el negocio?
 - ¿Trabjará en mi proyecto a tiempo completo? Además, ¿trabjará en otros proyectos al mismo tiempo?
 - ¿Tiene una Licencia/Permiso de Contratista de Mejoras de Hogares emitida por el estado? ¿Tiene una Licencia/Permiso de Supervisor de Construcción de Massachusetts? ¿Tiene una licencia/permiso para trabajar con plomo? **Estas licencias/permisos son obligatorias.**
 - ¿Tiene un seguro de responsabilidad civil (responsabilidad hacia terceros)? **Se requiere un seguro de responsabilidad civil** para los proyectos financiados por el programa HMLP.
 - Pídale al contratista el nombre de tres propietarios de vivienda para los que haya trabajado en los últimos 12 meses con quien que usted pueda hablar.
5. Debe de hablar con más de un contratista y solicite ofertas/cotizaciones por escrito para su proyecto para compararlas. Tenga en cuenta que el servicio más barato no siempre es el mejor, ya que el valor de los materiales o de la mano de obra pueden ser distintos.
- Analice las propuestas con detenimiento.
 - No tenga miedo de hacer preguntas si no entiende.
 - Verifique las referencias.
 - Verifique con el Buró de Mejores Negocios (Better Business Bureau) del área o con la Oficina de Asuntos del Consumidor de Massachusetts (Massachusetts Consumer Affairs) (www.mass.gov/consumer).
6. Una vez que elija al contratista, este deberá completar el formulario de oferta (Bid Form) del programa HMLP. Cualquier formulario de oferta al que le falte información causará retrasos en su solicitud.

Preguntas Frecuentes

¿Por qué la Agencia Proveedora no puede recomendarme un contratista?

Las Agencias Proveedoras no tienen las aptitudes para evaluar o supervisar a los contratistas. Es importante que usted decida según su propia opinión sobre las aptitudes y confiabilidad del contratista que elegirá para que realice el trabajo en su hogar.

¿Cómo puede ayudarme la Agencia Proveedora?

La Agencia Proveedora puede indicarle que se contacte con otros solicitantes de préstamos del programa HMLP para hablar sobre sus experiencias. La mayoría de los proyectos tendrán un supervisor de construcción que revisará el formulario de oferta de su proyecto y comentará sobre los costos, el diseño o la selección de materiales. Los supervisores realizan una inspección inicial y otra final.

¿Qué documentación tengo que obtener del contratista que elegí?

Debe de hablar con más de un contratista para que le den una cotización o presupuesto del trabajo que le gustaría que realicen.

Una vez que seleccione un contratista, este deberá completar el Formulario de Oferta y Alcance de Labor (*Home Modification Loan Program Bid Form and Scope of Work*). Usted deberá presentar este formulario junto con su solicitud del Programa de Préstamos para Modificaciones de Vivienda. **Tenga en cuenta que su solicitud de préstamo no podrá avanzar hasta que el Formulario de Oferta esté completo.**

Los Formularios de Oferta deben incluir una descripción del proyecto y detalles de los materiales instalados (tipo, cantidad, precio y garantías, si corresponde). En el formulario también se debe aclarar si se usarán subcontratistas e incluir los permisos requeridos. Si el Formulario de Oferta no incluye los detalles requeridos, su Agencia Proveedoradora lo asistirá a usted y al contratista que eligió. Si usted o su contratista tienen preguntas sobre el formulario de oferta, comuníquense con su Agencia Proveedoradora.

Antes de firmar el formulario de oferta, verifique con su Agencia Proveedoradora que la magnitud del trabajo sea elegible para recibir financiamiento del programa HMLP.

¿Hay diferentes tipos de licencias para los contratistas?

Consulte la información de la Oficina de Asuntos del Consumidor de Massachusetts (Massachusetts Office of Consumer Affairs) para obtener consejos sobre cómo emplear a un contratista y qué licencias/permisos son obligatorias en Massachusetts (<http://www.mass.gov/ocabr/docs/hic/hic-how-to-hire-brochure.pdf>).

Todos los contratistas tienen la obligación de registrarse como contratistas de mejoras del hogar o de tener una licencia de contratista de mejoras del hogar (HIC, por sus siglas en inglés). El arancel que los contratistas pagan por esta licencia costea el Fondo de Garantías para Contratistas de la Mancomunidad (Commonwealth's Contractor Guaranty Fund), que es un fondo de última instancia para clientes que tengan una sentencia final impaga contra un contratista. Más información sobre el Fondo de Garantías: www.mass.gov/ocabr/consumer-rights-and-resources/home-improvement-contract/guaranty-fund/guaranty-fund.html

Si algún trabajo estructural es parte de su proyecto, el contratista debe tener una Licencia de Supervisor de Construcción y de Contratista de Mejoras del Hogar (o HIC). La licencia de Supervisor de Construcción certifica que el contratista entiende el código de construcción estatal. El supervisor de construcción debe pasar un examen para poder recibir esta licencia.

Tenga en cuenta que una licencia no garantiza que el contratista tenga experiencia.

¿Cómo puedo saber si las licencias de mi contratista son válidas?

Puede buscar cada licencia en el sitio web de la Mancomunidad.

- Búsqueda de Licencias de Contratistas de Mejoras del hogar (HIC). También puede buscar el historial del contratista y el Fondo de Garantías. www.mass.gov/ocabr/consumer-rights-and-resources/home-improvement-contract
- Búsqueda de la Licencia de Supervisor de Construcción. Tendrá que ingresar el nombre del contratista. Aquí puede conocer el estado de la licencia y cualquier historial de medidas disciplinarias. <http://elicense.chs.state.ma.us/Verification/Search.aspx>
- Búsqueda de la Licencia para trabajar con Plomo. Hay varios tipos de licencias emitidas en relación a la pintura con plomo. La Mancomunidad de Massachusetts requiere que los contratistas tengan una de las siguientes licencias:
 1. Licencia para Contratistas de Renovaciones, Reparaciones y Pintura (<http://www.mass.gov/lwd/docs/dos/lead-asbestos/lead/la-rpt-list-lr.pdf>)
 2. Supervisores de Renovación Certificados en Prácticas Seguras con Plomo, Aprobados para Realizar Eliminaciones de Plomo de Riesgo Moderado (<http://www.mass.gov/lwd/docs/dos/lead-asbestos/lead/la-rpt-list-mr.pdf>)
 3. Contratistas de Eliminación de Plomo con Licencia (<http://www.mass.gov/lwd/docs/dos/lead-asbestos/lead/la-rpt-list-dc.pdf>)

¿Por qué el contratista tiene que proveer información sobre su póliza de seguro de responsabilidad civil?

El seguro de responsabilidad civil lo protege a usted en caso de que ocurra un accidente o el contratista dañe su vivienda durante la construcción. También podría solicitar un certificado de seguro de responsabilidad en el que usted esté incluido como “asegurado adicional”.

¿Por qué el contratista es quien debe obtener el permiso de construcción?

Cuando un proyecto requiere un permiso de construcción, el contratista debe ser la persona que solicita y paga el/los permiso/s. El permiso demuestra que el contratista es responsable del proyecto y de cumplir con todos los códigos, leyes y ordenanzas. La persona que firmó la oferta (Bid Form) debe ser la misma que tiene la licencia de contratista de mejoras del hogar (HIC) y que obtendrá los permisos de construcción del pueblo o ciudad para que usted siga siendo elegible para el Fondo de Garantías.

La Agencia Proveedora debe tener una copia del permiso de construcción antes del desembolso de cualquier préstamo.

¿Hay alguna diferencia entre pagarle a un subcontratista y a un contratista general?

Sí. El contrato de construcción debe hacerlo con el contratista general. Para su propia protección, el programa HMLP no les paga directamente a los subcontratistas. El contratista general es el responsable de cumplir con los requisitos de los permisos de construcción. Al contratar a una persona que supervise todo el proyecto, usted puede trabajar directamente con el contratista general. El contratista general será responsable de la calidad del trabajo realizado y es el único que lo garantizará.

He elegido a mi contratista, ¿Qué sucede después?

Una vez que su solicitud esté completa y presente los documentos requeridos para respaldar dicha solicitud, el supervisor de construcción realizará la inspección inicial. Esta inspección garantiza que todos entiendan y acepten la magnitud del trabajo antes de comenzar la construcción. Por favor pídale a su contratista que asista a la inspección. Una vez completado el informe de inspección del supervisor, se prepararán los documentos del préstamo. La cantidad del préstamo será equivalente al costo de las modificaciones elegibles y los cargos de registro de la construcción. La Agencia Proveedora registrará la hipoteca en el Registro de Propiedades o en el Tribunal de Tierras del distrito o en el informe financiero UCC-1 registrado ante la Secretaría de Estado de Massachusetts.

Una vez que la hipoteca o el informe financiero UCC-1 estén registrados, la Agencia Proveedora podrá solicitar los fondos. Cuando la Agencia Proveedora tenga los fondos para el préstamo, se realizará el desembolso de conformidad con el calendario de pagos establecido en el formulario de oferta. **Tenga en cuenta que el primer desembolso del préstamo se realizará de 4 a 6 semanas después de la inspección inicial.**

¿Cuándo le puedo decir a mi contratista que empiece el trabajo?

Su contratista puede empezar la construcción una vez que la hipoteca o el UCC-1 estén registrados. La Agencia Proveedora puede avisarle a usted cuando esto haya sucedido. Asegúrese de que el contratista no espere ningún pago antes de que el dinero esté disponible.

¿Qué sucede si el contratista me pide dinero antes de comenzar el trabajo?

La Agencia Proveedora puede desembolsar hasta una tercera parte del precio total del contrato antes de que comience el trabajo. La Agencia Proveedora debe tener una copia del permiso de construcción antes del desembolso de cualquier préstamo. La primera factura no puede incluir costos de mano de obra y debe figurar el costo real de cualquier material o equipo que se necesite antes de empezar la construcción.

¿Cómo solicito fondos?

La solicitud de pago significa que usted aprueba el trabajo realizado. Si tiene inquietudes respecto a la calidad o el valor del trabajo realizado, debe dirigir las directamente a su contratista. Si no puede lograr un resultado razonable con su contratista, consulte la pregunta sobre las disputas que aparece más adelante.

Hay tres formas de solicitar fondos:

1. Usted le lleva a su Agencia Proveedora un formulario de factura del programa HMLP de parte de su contratista. Tenga en cuenta que debe firmar y aprobar dicha factura antes de que la Agencia Proveedora

pueda emitir un cheque. **Su proveedor no aceptará facturas presentadas directamente por su contratista.**

2. Usted también puede llevar una factura de una compañía abastecedora, como Home Depot, que detalle los productos comprados o servicios prestados.
3. También puede llevar una factura con el sello de “pagado” del contratista o compañía abastecedora u otra documentación que demuestre que usó su propio dinero para pagar los servicios o suministros.

Debe revisar el trabajo realizado con detenimiento. También debe analizar con detenimiento todas las facturas antes de presentarlas ante la Agencia Proveedora para su reembolso. NUNCA firme con anticipación un formulario de facturación.

En general, los fondos solicitados deberían reflejar el costo de los materiales y/o el trabajo realizado hasta ese momento. Si no está seguro de que una factura refleje el estado real de la construcción al momento de solicitar el dinero, deberá hablar con su contratista.

¿Cómo se hace el pago mediante un cheque?

En la mayoría de los casos, la Agencia Proveedora le enviará un cheque de dos partidos a nombre de usted y del contratista o compañía abastecedora. En el caso de la situación 3 que se mencionó anteriormente, la Agencia Proveedora puede hacer el cheque a su nombre directamente.

¿Qué sucede si tengo una disputa con mi contratista?

Entienda que el HMLP, su Agencia Proveedora y el supervisor de construcción del programa no pueden estar involucrados en disputas relacionadas al contrato legal en el que usted entró con el contratista de su elección. Puede encontrar más información sobre las protecciones al consumidor y sobre cómo presentar un reclamo en el sitio web de la Oficina de Asuntos del Consumidor (www.mass.gov/ocabr/consumer/home-improvement-contract). Este sitio web le ofrece una guía del consumidor para reclamos relacionados con los contratistas de mejoras del hogar, y le muestra los cuatro programas diferentes que atienden reclamos contra contratistas de mejoras del hogar.

¿Qué sucede si mi contratista hace cambios en el proyecto de construcción de cómo fue originalmente establecido en la oferta?

Todos los cambios del alcance de trabajo deben registrarse en una solicitud de cambio en la que se detallen todas las modificaciones al acuerdo original y deberá ser firmada por usted y su contratista. Esta solicitud de cambio proveerá los motivos para realizar dicho(s) cambio(s) e incluirá todos los costos de mano de obra y/o materiales. Las solicitudes de cambio no siempre generan costos adicionales en el proyecto. Todas las solicitudes de cambio son analizadas para evaluar elegibilidad por su Agencia Proveedora antes de desembolsar el pago.

Tenga en cuenta que cualquier trabajo realizado fuera de lo acordado en el alcance de trabajo y establecido en el formulario de oferta del programa HMLP y sin una solicitud de cambio, constituye un acuerdo por separado entre usted y su contratista para el cual no se podrán utilizar los fondos del programa HMLP.

Mi contratista está a punto de terminar mi proyecto de modificación de vivienda, ¿cómo solicito el pago final?

Debe comunicarse con la Agencia Proveedora para que su supervisor de construcción pueda programar la inspección final. El desembolso del último pago se le hará a usted o a su contratista cuando:

- Su ciudad/pueblo haya completado la inspección final.
- La inspección final del programa HMLP haya sido realizada.
- Usted esté conforme con el trabajo realizado.
- Su contratista firmé y entregue el documento de renuncia al derecho de retención.

Mi proyecto incluye un ascensor para sillas de ruedas o un elevador y necesito más información sobre los requisitos adicionales.

Se requiere que la persona encargada de instalar elevadores o ascensores de sillas de ruedas (no ascensores de escaleras) tenga una licencia de mecánica de elevadores. La ley estatal exige realizar inspecciones en los elevadores o ascensores en las viviendas unifamiliares por el Departamento de Seguridad Pública al momento de su instalación y luego de cada 5 años. Esta inspección puede programarse a través de la compañía que instaló el elevador o ascensor.

Si tiene problemas para encontrar a alguien, quizá el sitio web de la Asociación de Seguridad de Elevadores de Massachusetts (Massachusetts Elevator Safety Association) le sea útil (<http://mesassoc.com/>). Es probable que las compañías asociadas tengan instaladores con licencia.