



Lo que Usted Debe Saber para

# Contratar a un Contratista, Remodelador o Empleado de Mantenimiento (Handyman)

## ¿Está planeando contratar a alguien para trabajar en su hogar o propiedad? Infórmese bien para tener éxito con la contratación.

Generalmente no pensamos en los riesgos económicos al planear una reparación en el hogar o un proyecto de remodelación. Sin embargo cada año, L&I se entera de cientos de dueños de casas que han contratado a alguien que alega ser un “contratista.”

La amplia mayoría de los contratistas de Washington son honestos, hábiles y enfocados en satisfacer a sus clientes. Pero ellos también están de acuerdo en que los consumidores deben tener cuidado. La consecuencia económica de un trabajo mal hecho o abandonado puede ser devastador para cualquier dueño de casa.

### ¿Qué puede hacer usted para protegerse? Asegúrese de contratar un contratista registrado.

En Washington se requiere que los contratistas estén registrados si:

- Hacen cualquier trabajo que “añade o quita de la propiedad de bienes raíces.”
- Proporcionan consejo o consultoría sobre un proyecto de construcción.
- Desarrollan propiedades residenciales o compran casas con el propósito de venderlas conocido como “flipping.”

No se requiere que los contratistas se registren si proporcionan servicios tales como:

- Limpieza de canalones.
- Podado y cuidado del césped.
- Lavado de ventanas.



### ¿Qué es un contratista registrado?

Un contratista registrado debe mantener una fianza, llevar consigo un seguro de responsabilidad y tener una licencia de negocios de Washington.

### Cuales trabajos requieren un contratista registrado?

Puede encontrar una lista de los trabajos que deben ser realizados por contratistas de construcción registrados en [www.Lni.wa.gov/RegisterAsAContractor](http://www.Lni.wa.gov/RegisterAsAContractor) y haga clic en “63 especialidades”.

Si su proyecto está en la lista, verifique que está contratando a un contratista registrado en [www.Lni.wa.gov/Verify](http://www.Lni.wa.gov/Verify).

El estado de Washington *no requiere* que los contratistas pasen un examen de competencia o habilidades para registrarse (aunque L&I si examina y le da licencia a los electricistas y plomeros). Aún así, no es legal que nadie haga trabajos, anuncie o presente licitaciones sin ser un contratista registrado.

# ¿De qué forma ayudan los requisitos de fianza y seguro de las leyes de contratistas en Washington a proteger a los dueños de casas?

- **Estos le brindan un remedio económico:** Las *fianzas* requeridas le brindan a los dueños de casas algún remedio económico si el trabajo se deja sin terminar o usted no queda satisfecho con el trabajo. En estos casos, usted puede tomar una acción judicial en la Corte Superior contra la fianza de un contratista. Los contratistas generales deben tener una fianza de \$12,000 y los contratistas especiales, tales como pintores o jardineros, una fianza de \$6,000.
- **Estos pueden cubrir los daños:** La cobertura requerida de \$50,000 por el *seguro de responsabilidad* general del contratista cubre los daños a su propiedad; la cobertura de seguro de responsabilidad por daño público de \$200,000 cubre otros daños personales.
- **Estos proporcionan un negocio ‘conocido’ con el que pueden trabajar:** Una *licencia de negocios* actualizada que se requiere en Washington asegura que el contratista no es una compañía inconfiable y — si el contratista tiene empleados — ellos están cubiertos por el seguro de compensación a los trabajadores obtenido a través de L&I.

## Usted puede pedirle al contratista que le muestre su póliza de seguro de responsabilidad.

Este le podría ayudar a verificar lo que la póliza de seguro cubre. Muchas pólizas de seguro de responsabilidad de contratistas incluyen cláusulas por *‘defectos de construcción’* y/o *‘exclusiones para trabajo fuera de las prácticas normales de negocios del contratista’*. Es recomendable que revise la póliza del contratista con su propio agente de seguro, especialmente para proyectos grandes.

## Visite la página web, [www.ProtectMyHome.net](http://www.ProtectMyHome.net) (en inglés solamente)

Es la caja de herramientas de L&I en línea para los dueños de casas que buscan el contratista adecuado donde usted puede:

- Verificar el registro de un contratista de Washington.
- Buscar por cuánto tiempo ellos han estado registrados y si tienen seguro de compensación para trabajadores que vayan a tener en su propiedad.
- Verificar cualquier acción legal pasada o que esté pendiente contra el contratista y su compañía de fianza, otros nombres de negocio usados en el pasado y cualquier infracción pasada.
- Descargar una copia de su Hoja *“Hire Smart Worksheet”* (en inglés solamente).
- Obtenga asesoría paso a paso sobre cómo contratar a un contratista.



## Antes de contratar a un contratista o remodelador:

Infórmese bien para tener éxito con la contratación. L&I puede ayudar.

1. Verifique el registro de contratista.
2. Obtenga tres licitaciones por escrito.
3. No pague el costo en su totalidad hasta que el trabajo no esté hecho.

Para más consejos para “Informarse bien para tener éxito con la contratación,” vaya a: [www.ProtectMyHome.net](http://www.ProtectMyHome.net) (en inglés solamente).

# Si usted contrata a una persona que *no* es un contratista registrado, preste atención y maneje los riesgos.

Si usted decide contratar a alguien que no es un contratista registrado, usted *podría* ser considerado como el empleador de esa persona, con los requisitos de salarios, impuestos, seguro de compensación a los trabajadores, seguridad y mantenimiento de archivos.

## Si usted *no* está trabajando con un contratista registrado, asegúrese de lo siguiente para protegerse de riesgos y responsabilidades:

- **Obtenga un seguro de compensación de L&I para los trabajadores.** Si su trabajador se lesiona, el seguro pagará los gastos médicos y lo protegerá a usted de una demanda. (Vea la página 4).
- **Pague por lo menos el salario mínimo.** Encuentre el salario mínimo actual requerido en [www.enespanol.Lni.wa.gov/Spanish/WorkplaceRights](http://www.enespanol.Lni.wa.gov/Spanish/WorkplaceRights).
- **Mantenga un registro de las horas trabajadas.** Usted tiene que pagar horas extras después de las 40 horas en una semana. Además, si el trabajador reclama después que usted no le pagó el salario correcto, usted tendrá un registro.
- **Pague/retenga los impuestos que se deban en los salarios.** Vaya a [www.BizGuide.wa.gov](http://www.BizGuide.wa.gov) para más información.

## ¡Tenga cuidado! No pague doble.

¿Sabía usted, que como dueño de la propiedad, usted es últimamente el responsable en asegurar que los proveedores, subcontratistas y trabajadores reciban su pago? Si su contratista no les paga, ellos tienen el derecho de presentar un gravamen sobre *su* propiedad para obtener el pago.

Aprenda más en la publicación F625-017-000, *Facts About Construction Liens* (en inglés solamente).

## Protéjase con permisos

Su contratista debe obtener todos los permisos necesarios. Si usted hace el trabajo usted mismo, usted debe verificar cuales son los permisos requeridos, y si fuera necesario, debe obtenerlos.

- Permisos de construcción: Comuníquese con su condado local o departamento de construcción de la ciudad.
- Permisos para electricidad: [www.Lni.wa.gov/ElecPermit](http://www.Lni.wa.gov/ElecPermit) (en inglés solamente).
- Permisos para casas prefabricadas: L&I tiene que aprobar los planos e inspeccionar las casas prefabricadas o ensambladas

## Proceda con cautela con los contratistas que:

- Proporcionan credenciales o referencias que no pueden verificarse.
- Ofrecen un precio especial solamente si usted “firma el mismo día” o usan técnicas de ventas con mucha presión.
- Solamente aceptan pagos en efectivo, requieren depósitos por cantidades grandes de dinero o el costo total desde un principio.
- Le piden que haga los pagos a su nombre en vez del nombre del negocio.
- No proporcionan un contrato por escrito o una licitación completa.
- Le piden que recoja el permiso de construcción, usualmente este es un requisito del contratista. (Los permisos son para su protección; ayudan a asegurar que usted reunirá los requisitos de códigos de construcción.)
- Ofrecen garantías excepcionalmente largas.
- Quieren hacer la mayoría o todo el trabajo los fines de semana y después de los horarios regulares de negocio.
- Le dan una oferta que suena “demasiado buena para ser cierta.”

en fábrica y los vehículos de recreación para seguridad aunque sean nuevos o modificados. Llame a su oficina local de L&I o vaya a [www.Lni.wa.gov/FAS](http://www.Lni.wa.gov/FAS) (en inglés solamente).

- Los permisos de elevador para cualquier ascensor de silla u otros medios de transporte. Para información, visite [www.Lni.wa.gov/Elevators](http://www.Lni.wa.gov/Elevators) y haga clic en la pestaña “Plans, Permits, and Fees” (en inglés solamente).

## Si escoge abrir una cuenta de compensación para los trabajadores, a continuación le indicamos como hacerlo:

Si está contratando personas para una construcción nueva, trabajo de remodelación o una adición a su propiedad y escoge el seguro de compensación para los trabajadores para protección, a continuación se detalla los pasos a seguir:

- Vaya a [www.dor.wa.gov](http://www.dor.wa.gov) y llene una Aplicación para Licencia de Negocios. O visite cualquier oficina de L&I o la Oficina de Licencias de Negocios con el Departamento de Recaudación de Impuestos de Washington para obtener una solicitud en persona. (Encuentre una oficina de Recaudación de Impuestos en: [www.dor.wa.gov](http://www.dor.wa.gov) (en inglés solamente) o llame al 360-705-6741).
- Asegúrese de marcar la casilla que le pregunta si está contratando trabajadores.
- La solicitud se enviará a L&I y un gerente de cuenta se comunicará con usted para establecer una cuenta de compensación para los trabajadores. El proceso completo toma generalmente dos semanas. Las primas de compensación para los trabajadores de construcción varían (desde menos de \$2 por hora hasta \$6 por hora o más para trabajos con un riesgo alto de lesiones). La cobertura proporciona beneficios médicos completos para el trabajador que se lesiona en su trabajo.

**IMPORTANTE:** La mayoría de las pólizas para dueños de casas no cubren a los trabajadores, de manera que si usted decide contratar a alguien que no es un contratista registrado, verifique con su agente de seguros. Si no tiene cobertura de compensación para los trabajadores, usted puede ser legalmente responsable por los costos de la lesión de un trabajador y no estará protegido contra demandas.

Llame al programa de L&I de Servicios para el Empleador para obtener más información: 360-902-4817.

## L&I tiene oficinas alrededor de todo Washington listos para ayudarle

**Aberdeen:** 360-533-8200

**Seattle:** 206-515-2800

**Bellevue:** 425-990-1400

**Sequim:** 360-417-2700

**Bellingham:** 360-647-7300

**Silverdale:** 360-308-2800

**E. Wenatchee:** 509-886-6500

**Spokane:** 509-324-2600

**Everett:** 425-290-1300

**Tacoma:** 253-596-3800

**Kelso:** 360-575-6900

**Tukwila:** 206-835-1000

**Kennewick:** 509-735-0100

**Tumwater:** 360-902-5799

**Moses Lake:** 509-764-6900

**Union Gap:** 509-454-3700

**Mt. Vernon:** 360-416-3000

**Vancouver:** 360-896-2300

**Pullman:** 509-334-5296

## Más recursos

### ► Oficina del Procurador General, estado de Washington

*Para información al consumidor o para presentar una queja:*

En línea: [www.atg.wa.gov/safeguarding-consumers](http://www.atg.wa.gov/safeguarding-consumers)

Teléfono: 1-800-551-4636

### ► Asociación de Empresas Responsables (Better Business Bureau)

*Para verificar un negocio o presentar una queja:*

En línea: [www.bbb.org](http://www.bbb.org)

Teléfono: 206-431-2222 (parte oeste de Washington)

509-455-4200 (parte este de Washington)

## Información para contratistas en L&

- [www.ProtectMyHome.net](http://www.ProtectMyHome.net) (en inglés solamente)
- [www.enespanol.Lni.wa.gov/Spanish/TradesLicensing/Contractors](http://www.enespanol.Lni.wa.gov/Spanish/TradesLicensing/Contractors)
- Llame a la línea gratuita: 1-800-647-0982

*A petición del cliente, hay ayuda disponible para personas que hablan otros idiomas y otros formatos alternos de comunicación para personas con discapacidades. Llame al 1-800-547-8367. Usuarios de dispositivos de telecomunicaciones para sordos (TDD, por su sigla en inglés) llamen al 711. L&I es un empleador con igualdad de oportunidades.*