

GUÍA DE OPERACIONES PARA LOS PROPIETARIOS-CONSTRUCTORES

Si usted decide no contratar a los contratistas con licencias, la siguiente guía de operaciones puede ayudarle cumplir con sus responsabilidades:

- Comuníquese con el ayuntamiento local o la oficina financiera del condado para determinar si usted necesita una licencia de negocio.
- Comuníquese con el Departamento del Desarrollo del Empleo (EDD) o el Franchise Tax Board (FTB), y pídale instrucciones para registrarse como empleador.
- Comuníquese con el Servicio de Impuestos Internos (IRS) y pídale información para registrarse como empleador.
- Pida información a su compañía de seguros para comprar seguro de compensación al trabajador, y para saber si usted necesita aumentar su cobertura de responsabilidad.

¿Debo contratar a un consultor para supervisar el trabajo?

Los consultores sirven en la capacidad de un contratista y deben tener una licencia estatal de contratista si presentan una oferta para construir cualquier estructura o porción de la estructura y/o supervisan toda la construcción y contratan a los subcontratistas. Cuando un proyecto se identifica en los permisos como una obra de propietario-constructor, los consultores no toman la responsabilidad legal para el trabajo; el propietario es todavía completamente responsable. ¡Tengan cuidado! A veces el consultor es alguien que ha tenido su licencia de la CSLB suspendida o revocada, no tiene las calificaciones para obtener la licencia o no pudo pasar la verificación de antecedentes criminales para obtener una licencia. La CSLB lo urge a usted que **solamente contrate a contratistas con licencias estatales** para trabajar en su propiedad.

¿Cómo sé si el contratista tiene licencia?

Según la ley estatal, cualquier persona que contrata o hace una oferta en un proyecto de construcción con valor de \$500 o más (precio total por mano de obra y materiales) debe tener una licencia otorgado por la CSLB. Para calificar para una licencia, un contratista debe verificar cuatro años de experiencia como obrero especializado en su clasificación, pasar un examen sobre su obra y un otro sobre las leyes relacionadas con la licencia para contratar y obtener una fianza para la licencia. Desde el año 2005, solicitantes también han tenido que pasar una verificación de antecedentes criminales. La ley requiere a los contratistas que pongan su número de licencia otorgado por la CSLB en cada uno de sus anuncios. A los que no tienen licencia se requiere indicar que no tienen licencia en cada uno de sus anuncios.

- Pídale al contratista que le enseñe su tarjeta plástica con el número de licencia y también una identificación con un foto de él/ella.
- Verifique la licencia y el estado de ésta en el sitio Web de la CSLB www.cslb.ca.gov o por la línea gratuita y automatizada del teléfono: 800.321.CSLB (2752).



DIRECTIVA ESTATAL DE LICENCIAS PARA CONTRATISTAS

P.O. Box 26000
Sacramento, CA 95826-0026
800.321.CSLB (2752)
www.cslb.ca.gov • CheckTheLicenseFirst.com

DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR

13P-060b/0811 (Owner-Builder Beware)

PROPIETARIOS-CONSTRUCTORES (OWNER-BUILDER EN INGLÉS)

¡Tengan Cuidado!

Precauciones sobre las responsabilidades de los propietarios que quieren construir, renovar o remodelar su propia casa o propiedad



DIRECTIVA ESTATAL DE LICENCIAS PARA CONTRATISTAS

Departamento de Asuntos del Consumidor



No excave un hoyo por sí mismo



¿Qué es un propietario-constructor?

Un propietario-constructor es lo que el término lo indica: la persona que es el dueño de la propiedad sirve como su propio contratista general en el proyecto de construcción o remodelación. El propietario-constructor hace su propio trabajo o tiene empleados (o subcontratistas con licencias) que trabajan en el proyecto.

Algunos propietarios piensan que pueden ahorrar dinero si no contratan a un contratista general con licencia para supervisar las mejoras a la propiedad. O por ahorrar dinero, contratan a los contratistas sin licencias y mienten en la solicitud de permiso para construir, indicando que ellos mismos como propietarios van a realizar el trabajo.

Desafortunadamente, la mayoría de los propietarios no saben que pueden enfrentarse con serios problemas legales y financieros si deciden solicitar

permiso para ser propietario-constructor y no siguen las leyes.

Responsabilidades del propietario-constructor

Cuando usted firma la solicitud para un permiso de construir como el propietario-constructor, usted toma toda la responsabilidad por todos los fases de su proyecto y la integridad de éste. Es posible que a usted se le considere como empleador si contrata a un contratista sin licencia para hacer el trabajo. Si esto sucede, usted será responsable por:

- Registrarse como empleador con el gobierno estatal y el gobierno federal;
- Retener los impuestos estatales y federales sobre los ingresos, impuestos de Seguro Social, pagar el seguro por discapacidad y contribuir a la compensación para los empleados; y
- Proporcionar seguro de compensación al trabajador.

Propietarios-Constructores también tienen la responsabilidad de:

- Supervisar el trabajo, incluso hacer el horario para los trabajadores y obtener los permisos de construcción y pedirles inspecciones requeridas.
- Corregir la obra y asegurar re-inspección si algunos aspectos de la construcción no pasan sus inspecciones; y
- Asegurarse de que todos los trabajadores y proveedores de materiales de construcción sean pagados, para evitar que el propietario-constructor se enfrente con embargos precautorios contra su hogar o propiedad.

Calificaciones para los Propietarios-Constructores

Para los mejores del hogar en una residencia principal

- El sitio de trabajo debe ser su residencia principal por los 12 meses antes de finalizar el trabajo;

- El trabajo debe ser finalizado antes de la venta de la residencia; y
- No se puede aprovechar de la exención de licencia del contratista en más que dos estructuras durante cualquier plazo de tres años

Para la construcción de casas nuevas para una sola familia proyectadas para vender

- Usted está restringido a la venta de cuatro estructuras residenciales o menos en un año calendario; y
- El trabajo necesario para realizar el/los proyecto(s) debe ser hecho por subcontratistas con licencias.

Note: El límite del total de estructuras que se puede vender no se aplica si el propietario contrata a un contratista de construcción general (licencia tipo B) para realizar el trabajo.

PARA MÁS INFORMACIÓN

FEDERAL

- Servicio de Impuestos Internos (Internal Revenue Service, IRS por sus siglas en inglés)
800.829.1040 (ayuda en español está disponible)
- Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (U.S. Small Business Administration, SBA por sus siglas en inglés)
800.827.5722 (ayuda en español está disponible)

ESTATAL

- Departamento del Desarrollo del Empleo (Employment Development Department, EDD por sus siglas en inglés)
888.745.3886 (para ayuda en inglés)
- Departamento de Relaciones Industriales (Department of Industrial Relations, DIR por sus siglas en inglés)
415.703.5050 (ayuda en español está disponible)
- Franchise Tax Board (FTB por sus siglas en inglés)
800.852.5711 (ayuda en español está disponible)