

Requisitos y Guía para el Prestatario sobre los Préstamos para Mejora de Vivienda de la PHFA

El objetivo de la siguiente información es ayudarlo a utilizar con éxito los fondos para la mejora de la vivienda que tomó en préstamo a través de los programas de préstamo para la compra y mejora de vivienda o adaptación de vivienda para personas con discapacidad o renovación y reparación de vivienda, el Programa de Préstamos para la Eficiencia Energética para Propietarios, PENNVEST o los fondos en depósito en la PHFA para completar reparaciones retrasadas por cuestiones climatológicas.

El primer artículo describe el contenido que DEBE incluirse en todo contrato para obras que serán pagadas con fondos provenientes de estos programas. Los artículos 2 a 10 son material de orientación para que su proyecto de construcción avance sin contratiempos.

1. CONTRATOS PARA LA MEJORA DE VIVIENDAS

La PHFA REQUIERE que los prestatarios identifiquen los siguientes artículos en el contrato para la mejora de vivienda que firmarán para invertir los fondos del préstamo. Muchos de estos artículos se especifican en la Ley de Protección a los Consumidores de Préstamos para Mejoras de Vivienda de Pensilvania (Pennsylvania Home Improvement Consumer Protection Act), pero no todos. Para su propia protección, revise la información sobre la Ley (o la Ley en sí misma) en <https://www.attorneygeneral.gov/protect-yourself/home-improvement/>

- El número de registro de la empresa en todos los anuncios, contratos y propuestas.
- Un contrato escrito que incluya espacio para las firmas del propietario de la vivienda y del contratista y la fecha en que lo firman.
- El contrato debe incluir una descripción detallada de las obras a ser realizadas, incluso totales separados para la mano de obra y materiales, fechas aproximadas de inicio y finalización, precio total y cualquier solicitud de pago anticipado o cargos por artículos especiales y la notificación sobre el derecho del consumidor de cancelar el contrato.
- Los nombres e información de contacto de todos los subcontratistas que trabajarán en la obra.
- Garantía de que todas las obras finalizarán en un plazo de 90 días a partir de la fecha del cierre del préstamo, garantía de un año sobre la mano de obra (trabajo del contratista), garantía de que el contratista trabajará de conformidad con los códigos edificados vigentes y restricciones de zonificación y obtendrá los permisos necesarios.
- El contratista y el propietario de la vivienda también deben determinar quién obtendrá el certificado de finalización u ocupación, si corresponde. En el programa R&R, se utiliza el formulario A10b Finalización de la Construcción para indicar que han finalizado las obras. En lo que respecta a los préstamos para compra y mejora de vivienda y para adaptación de vivienda para personas con discapacidad debe completarse el Formulario 49. Para los préstamos del HEELP se requiere un formulario de finalización de la construcción H18 cumplimentado. Los préstamos PENNVEST requieren un formulario HUD-56002 para documentar la finalización del trabajo.
- Cabe señalar que los límites para los pagos iniciales se rigen por la sección 517.9 de la Ley de Protección de Consumidores de Préstamos para Mejoras de Viviendas de Pensilvania y que tampoco se autorizan otros actos definidos como fraudulentos.

2. SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

La PHFA requiere que los prestatarios elijan sus propios contratistas para que trabajen en su casa o la vivienda que adquieren con financiación de la PHFA. La Agencia recomienda enfáticamente que los prestatarios adopten las siguientes medidas para asegurarse de encontrar un contratista idóneo:

- Solicite los certificados de seguro que indican que el contratista dispone de un seguro de responsabilidad civil y, si corresponde, seguro de indemnización por accidente laboral; la Ley de Protección de Consumidores de Préstamos para la Mejora de Viviendas de Pensilvania (en vigor a

partir del 1 de julio de 2009) especifica que se debe tener al menos un seguro de responsabilidad civil de \$50,000 pero muchos contratistas tienen un seguro de \$500,000 o más. Pensilvania también permite que los contratistas “autoasegurados”, entre los que se encuentran muchos contratistas Amish, se registren en la Oficina del Fiscal General siempre que proporcionen información específica sobre su seguro y su proveedor de seguros. Los contratistas autoasegurados pueden ser utilizados en los trabajos financiados por los préstamos para la mejora de la vivienda de la PHFA siempre que estén registrados en la Oficina del Fiscal General y sus contratos contengan el aviso requerido de autoaseguro y la información de contacto del asegurador.

- Pregunte al contratista si proporcionará una garantía por escrito de al menos 1 año sobre los materiales y la mano de obra (muchos instaladores de techos ofrecen una garantía de 5 años o más);
- Insista en una dirección física verificable y un número de teléfono (y verifique que sean reales);
- Consulte con otros propietarios de vivienda, amigos y familiares en la zona que hayan realizado obras similares (no solo “obras en progreso”) para obtener recomendaciones sobre contratistas.
- Averigüe si el contratista es miembro de la asociación local de constructores de vivienda o tiene una buena reputación en la autoridad de vivienda y desarrollo de su municipalidad y condado.
- Verifique las referencias del contratista, busque en los recursos en línea y consulte con la Better Business Bureau (Agencia para el Mejoramiento del Comercio) para asegurarse de que la empresa tenga buena reputación.
- Obtenga varias cotizaciones. Compare los precios y las soluciones del contratista con los problemas que tiene que resolver en su casa. Puede solicitar planos a escala para que las obras propuestas sean más explícitas.

3. GRAVAMEN DE CONTRATISTA

El Gravamen de Contratista es un gravamen registrado sobre una vivienda en el Registro Público del Condado por incumplimiento de pago al subcontratista, o a la persona responsable de entregar los suministros y materiales para el proyecto de mejora de una vivienda. Estos gravámenes tienen un impacto negativo para el propietario de vivienda porque al vender o refinanciar la vivienda deben pagarse primero; incluso antes del préstamo hipotecario que usted utilizó para adquirir la vivienda. Y lo que es aún peor, este tipo de gravamen se puede imponer sobre su vivienda aunque usted le haya pagado el monto total al Contratista General, y es el Contratista General el que no realizó los pagos correspondientes a los subcontratistas o la empresa de materiales.

La Agencia alienta a los prestatarios a solicitar a los Contratistas Generales que firmen y registren una “Estipulación contra Gravámenes” antes de que empiecen las obras o las entregas de material. La PHFA no puede evitar que las partes afectadas impongan un Gravamen de Contratista sobre su vivienda. Si no está seguro si su contratista utiliza los servicios de subcontratistas, pregúntele. También debe figurar en el presupuesto y el contrato de la empresa.

4. PELIGROS DEL PLOMO

A partir de diciembre de 2008, la ley federal exige a los contratistas de renovación y pintura proporcionar al propietario de vivienda el folleto de la Environmental Protection Agency (Agencia de Protección Ambiental) de los EE.UU. titulado: “Renueve su Casa en Forma Segura: Información Importante sobre el Riesgo del Plomo para Familias, Proveedores de Cuidado Infantil y Escuelas”. A partir de abril de 2010, los contratistas deben obtener una certificación a través del Programa de Prácticas Seguras para Trabajar con el Plomo y utilizar las técnicas que se enseñan para minimizar las partículas de plomo. Puede encontrar más información en el sitio web de la Environmental Protection Agency en <http://www.epa.gov/lead>.

5. EFICIENCIA ENERGÉTICA

Lograr un consumo más eficiente de energía en su hogar puede ahorrarle dinero y también aumentar el nivel de comodidad de su casa. Obtenga más información sobre lo que los “estudios de ciencia de la

construcción” dicen que vale la pena comprar o hacer en su casa y cuánto podrá ahorrar. Consulte http://www.dep.pa.gov/Citizens/Go_Green_PA/Pages/default.aspx para obtener más información.

6. ACCESIBILIDAD

Es importante hacer las adaptaciones necesarias en su hogar si usted o un familiar tienen una discapacidad permanente. También puede ser complicado. Hay muchas maneras de superar un impedimento como, por ejemplo, cuando hay que subir escalones para llegar a la puerta delantera o adaptar el baño para que su uso sea más fácil y seguro. Asimismo, existen muchos dispositivos de “tecnología asistida” que pueden optimizar la independencia de una persona, y que oscilan en precio desde unos pocos dólares a miles de dólares.

La PHFA recomienda a los prestatarios que utilicen los servicios de profesionales especializados en diseñar espacios para personas con discapacidades para que los ayuden a decidir cómo adaptar la vivienda para que responda mejor a sus necesidades. Lamentablemente, no existe una certificación o licencia profesional para este tipo de profesionales. Para identificar a profesionales con este tipo de especialización, puede consultar con la Asociación de Terapia Ocupacional de Pensilvania (<https://pota.site-ym.com/page/WhatsOT>), grupos de apoyo para discapacidades específicas, Centros de Recursos para la Vida Independiente (<http://pasilc.org/>), y sus propios proveedores de atención médica.

7. CRÉDITOS TRIBUTARIOS

El gobierno federal ofrece créditos tributarios para las obras de eficiencia energética, según el tipo de obra y el año en que finalizaron los trabajos. La PHFA no ofrece asesoramiento tributario a los prestatarios pero los alienta a que determinen por sí mismos si las obras que están realizando califican para estos créditos. Visite www.energystar.gov para obtener más información. A la fecha de publicación de este formulario, la PHFA no está al tanto de ningún crédito tributario estatal pero alienta a los prestatarios a que hagan sus propias averiguaciones. El sitio web del Departamento de Impuestos del Estado es <https://www.revenue.pa.gov/Pages/default.aspx> o puede llamar a la oficina de su representante local.

El estado de Pensilvania no cuenta con programas de reembolso y préstamo para muchos proyectos para consumo eficiente de energía en la vivienda. Lea más sobre estos programas en <http://programs.dsireusa.org/system/program?state=PA>

Es posible que pueda deducir como gastos médicos en la declaración federal de impuestos las obras de adaptación de vivienda para personas con discapacidad. Puede obtener más información en <https://www.irs.gov/credits-deductions-for-individuals>

8. DEUDAS GARANTIZADAS POR SU VIVIENDA

Con el fin de ayudar a los prestatarios a hacer que sus hogares sean más eficientes energéticamente, más seguros y/o más accesibles, la PHFA pone a disposición los préstamos de Compra y Mejora, Modificación de Acceso a la Vivienda, Renovación y Reparación, HEELP y PENNVEST. Estas deudas están garantizadas por el propietario de la vivienda o por la vivienda del propietario y pueden gravar la vivienda con más deudas de lo que vale actualmente. Asimismo, no existe garantía de que el valor futuro de la vivienda sea mayor que el monto de todas las obligaciones que pesan sobre la vivienda. Usted debe decidir si tomar dinero prestado sobre su vivienda logrará que la vivienda responda mejor a sus necesidades (aunque no mejore o ni siquiera mantenga su valor de reventa). La PHFA administrará el servicio de la deuda durante la vigencia de estos préstamos.

Debido a la naturaleza de estos préstamos, usted puede comenzar a reembolsar su préstamo antes de que las obras de construcción hayan comenzado. La fecha de inicio del reembolso de su préstamo figura en su Pagaré.

9. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

El mejor proceso de resolución de conflictos empieza antes de que el contratista comience las obras en su vivienda. Usted debe tener un contrato escrito claro y detallado que especifique exactamente las obras que espera se realicen en su vivienda, un cronograma estimado para la finalización de las obras y cómo se resolverá cualquier asunto “imprevisto”. Un ejemplo de un asunto “imprevisto” puede ser contrachapado deteriorado debajo de las tejas del techo. Es necesario comprender si el contratista tuvo en cuenta este tipo de asuntos en su licitación o si la reparación de este daño subyacente implica un costo adicional al precio estimado que le proporcionó. Cualquier cambio, adición o supresión del contrato original debe realizarse por escrito y tanto usted como el contratista deben firmar la “orden de cambio”.

Una posibilidad para prevenir imprevistos es que el contratista incluya un plan de contingencia independiente del estimado, en el que se indique que rubros cubrirá. El contratista puede percibir este pago adicional demostrando con facturas o recibos que la construcción ha excedido el alcance de las obras especificadas en la licitación inicial y que están cubiertas por los fondos del plan de contingencia.

Luego, usted y el contratista deben convenir cómo se comunicarán: personalmente, por teléfono/mensaje de texto/correo electrónico, a qué hora del día, si puede ser los fines de semana. Tanto usted como el contratista deberán estar disponibles para el otro para que avancen las obras. Por último, haga todo lo posible para que sus preocupaciones no se conviertan en problemas. Haga preguntas, comparta inquietudes y sea claro y realista con respecto a sus expectativas.

Lamentablemente, necesitará recursos adicionales para tratar con un contratista que no está dispuesto a trabajar con usted para resolver asuntos y problemas. Algunos recursos útiles para este tipo de situaciones incluyen: la Oficina de Protección al Consumidor del Procurador General de PA llamando al 800-441-2555, las Agencias para el Mejoramiento del Comercio (Better Business Bureaus) de Pensilvania, ubicadas en Filadelfia, Scranton, Pittsburgh, Harrisburg y Bethlehem (puede encontrar información de contacto local en el sitio web: <http://www.bbb.org>). Es posible que también tenga que contratar a un abogado. Los prestatarios seleccionan a proveedores y contratistas para que realicen trabajos en sus viviendas, y los contratos entre el prestatario y estos proveedores y contratistas contienen las únicas garantías por el trabajo realizado. La PHFA, los Administradores Locales del Programa y los Participantes de Pennvest no son parte de estos contratos y no garantizan el trabajo que se realiza con los fondos prestados. Los prestatarios son responsables de la devolución de su préstamo independientemente de su satisfacción con el trabajo realizado.

10. ORIENTACIÓN PARA LA CONEXIÓN DE FOSAS SÉPTICAS Y ALCANTARILLADO

Todas las reparaciones relacionadas con las conexiones laterales del alcantarillado público deben realizarse de acuerdo con el Manual de Instalaciones de Aguas Residuales Domésticas de Pensilvania, que se encuentra en <https://www.dep.pa.gov/Business/Water/CleanWater/WastewaterMgmt/Act537/Pages/PublicandPrivateSewerSystems.aspx>. El operador de la autoridad de aguas residuales o el ingeniero consultor deben firmar que el trabajo se ha completado con los Préstamos para Fosas Sépticas Domésticas de Pennvest.

El funcionario local encargado de la aplicación de las normas de alcantarillado, SEO, es responsable de autorizar la reparación/sustitución de la fosa séptica en el lote y de firmar que el trabajo está terminado. Si hay un arroyo, riachuelo, río, lago u otra masa de agua en su propiedad o cerca de ella O si sabe que necesita un permiso del Departamento de Protección Ambiental regional de PA (a menudo para la instalación de un “permiso de descarga de pequeños arroyos”), DEBE RECIBIR ESTE PERMISO ANTES DE SOLICITAR UN PRÉSTAMO.

De lo contrario, incurrirá en costos de préstamo adicionales y en retrasos durante el proceso de solicitud del préstamo.