Requisitos del prestatario y guía para los préstamos de la PHFA para la mejora de vivienda

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 Compra y Mejora, Modificación de Acceso a la Vivienda, Préstamos para la Renovación y Reparación, 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 para Mejoras de Vivienda de Pensilvania (Pennsylvania Home Improvement Consumer Protection Act), pero no todos. Para su propia protección, consulte la información sobre la Ley (o la propia Ley) en HICPA.

- El número de registro de la empresa de Pensilvania 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 por separado 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.
- Garantías de que todas las obras se terminarán en un plazo de 90 días a partir del cierre del préstamo con al menos un año de garantía que abarca la mano de obra (trabajo del contratista) y los materiales. Y que, el contratista terminará el trabajo de acuerdo con todos los códigos de construcción y restricciones de zonificación aplicables, las recomendaciones del fabricante para los materiales utilizados 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 permiso final o certificado de ocupación o una declaración en la que se aceptan las reparaciones/reemplazos realizados por parte de un representante autorizado del municipio de propietarios o de la autoridad pública de alcantarillado.

- Cabe señalar que los límites para los pagos iniciales se rigen por la sección 517.9 de la Ley de Protección a los Consumidores para Mejoras de Vivienda de Pensilvania y que tampoco se autorizan otros actos definidos como fraudulentos.
- Los pagos iniciales son solicitudes que hace el contratista de pagos que se abonarán después de la firma del contrato y antes de que comiencen las obras. La ley de Pensilvania establece que no deben superar 1/3 del monto base del contrato o 1/3 del monto base del contrato más el costo de los materiales especiales, si éstos forman parte del alcance del trabajo.
    - Los materiales especiales son aquellos que se personalizan para el trabajo y que el contratista no puede reembolsar.
- En Pensilvania se permiten las disposiciones de "tiempo y materiales" en un contrato o los contratos que se basen completamente en "tiempo y materiales".
    - "Tiempo y materiales" se refiere a que el propietario se compromete a pagar al contratista una tarifa por hora de trabajo especificada y los costos reales de los materiales y el uso del equipo, más un recargo acordado por los “gastos generales” del contratista. Este cargo por "gastos generales" debe presentarse como un porcentaje de los costos reales totales del trabajo del propietario O como un monto fijo en dólares.
    - Estas disposiciones y contratos hacen que sea más difícil saber el precio total que los propietarios acabarán pagando por las mejoras de la vivienda y recalcan la importancia de incluir financiamiento para imprevistos en el préstamo, si es posible. Es posible que los propietarios tengan que pagar de su bolsillo algunos gastos.
    - Las disposiciones o contratos de "tiempo y materiales" deben cumplir los requisitos contractuales estándar de Pensilvania, incluida la provisión de un presupuesto inicial de costos o "costo base". Deben indicar la tarifa que se cobrará por el tiempo del contratista y, aparte, los materiales y equipos que se cobrarán por el trabajo. Deben indicar que la parte del trabajo correspondiente a "tiempo y materiales" no superará el 10% del costo base, a menos que el contratista y el propietario firmen una orden de cambio que incremente aún más el costo del trabajo.
- Otra ley de Pensilvania obliga a los propietarios a llamar al "811" para comprobar si hay servicios subterráneos en su propiedad antes de permitir que se inicie la excavación. Las empresas de servicios públicos disponen de 3 días laborales para responder a la presentación al 811. Sin embargo, se recomienda encarecidamente a los propietarios que vuelvan a presentar su solicitud hasta que reciban una respuesta, en caso de que se presente algún retraso inicial.

2. SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

La PHFA requiere que los prestatarios elijan sus propios contratistas para que trabajen en su vivienda o en 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 cuenta con un seguro de responsabilidad civil y, si corresponde, seguro de indemnización laboral; la Ley de Protección a los Consumidores para Mejoras de Vivienda de Pensilvania especifica que se debe tener al menos un seguro de responsabilidad civil de $50,000 pero muchos contratistas cuentan con 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 autoseguro y la información de contacto del asegurador.

- Pregunte al contratista si ofrecerán al menos una garantía escrita de 1 año por la mano de obra y materiales (muchos techadores ofrecerán garantías de 5 años o más).
- Insista en una dirección física verificable y 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.
- Llame a las referencias de los contratistas, consulte recursos en línea como Angi© y consulte con la Oficina de Buenas Prácticas Comerciales (Better Business Bureau)© para asegurarse de que la empresa tenga una buena reputación.
- Obtenga varios presupuestos. Compare los precios y las soluciones del contratista con los problemas que tiene que resolver en su vivienda. Puede solicitar planos a escala para que las obras propuestas sean más explícitas.
- En el Programa de préstamos para eficiencia energética de los propietarios de viviendas, los contratistas deben atestiguar que nunca se les ha presentado ante los tribunales por fraude en la mejora de viviendas ni nunca han recibido una condena por ello. En el sitio web de la PHFA se encuentra una lista de los contratistas que han hecho esa declaración por escrito. No se revisa la capacidad de los contratistas para realizar trabajos de construcción.

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, estos deben pagarse primero, incluso antes del préstamo hipotecario que 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, puede preguntarle. 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 Agencia de Protección Ambiental de los EE. UU. (US Environmental Protection Agency) titulado: "Renueve su casa de forma segura: información importante sobre los peligros 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 sobre Seguridad sobre el plomo en el sitio web de la Agencia de Protección Ambiental.

5. EFICIENCIA ENERGÉTICA

Lograr un consumo más eficiente de energía en su hogar puede ahorrarle dinero y aumentar el nivel de comodidad de su vivienda. Obtenga más información sobre lo que, según la "investigación científica de la construcción", vale la pena comprar o hacer en su hogar y cuánto podría ahorrar.
Consulte Energy Saver 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 sea más fácil y seguro su uso. 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 profesional o licencia para este tipo de profesionales. La Fundación de Tecnología de Asistencia de Pensilvania (Pennsylvania Assistive Technology Foundation), los grupos de apoyo para discapacidades específicas, los Centros de vida independiente y sus propios proveedores de servicios médicos son buenos recursos para encontrar personas con las habilidades necesarias.

7. CRÉDITOS FISCALES

Pueden estar disponibles créditos fiscales federales para trabajos de eficiencia energética, dependiendo del tipo de trabajo y el año en que se complete. La PHFA no ofrece asesoramiento fiscal a los prestatarios pero los alienta a que determinen por sí mismos si las obras que están realizando califican para estos créditos. Consulte Energy Star para obtener más información sobre los créditos y las rebajas fiscales. Para Pennsylvania, consulte el Departamento de Recaudación de Impuestos de Pensilvania (PA Department of Revenue) o puede ponerse en contacto con la oficina de su representante local.

Es posible que pueda deducir como gastos médicos las obras de adaptación de vivienda para personas con discapacidad en la declaración federal de impuestos. Obtenga más información en el Servicio de Impuestos Internos (Internal Revenue Service).

8. COMPRENSIÓN DE DEUDAS GARANTIZADAS POR SU VIVIENDA

Con el fin de ayudar a los prestatarios a hacer que sus hogares sean más eficientes energéticamente, más seguros o más accesibles, la PHFA pone a disposición los programas de Compra y Mejora, Modificación de Acceso a la Vivienda, Préstamos para la 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 ella. 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, puede comenzar a pagar su préstamo antes de que comiencen las obras de construcción. La fecha de inicio del pago 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. Debe tener un contrato escrito claro y detallado que especifique exactamente las obras que espera se realicen en su vivienda, un plan 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 presupuesto, en el que se indique que rubros cubrirá. El contratista puede obtener estos pagos adicionales demostrando con facturas o recibos que la construcción ha excedido el alcance del trabajo en la licitación inicial y convertirse en trabajo cubierto por el financiamiento de contingencia.

Luego, usted y el contratista deben acordar cómo comunicarse: en persona, por teléfono/mensaje de texto/correo electrónico, a qué horas del día o los fines de semana Tanto usted como el contratista deberán estar disponibles 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 esta situación pueden ser los siguientes:

- La Oficina de Protección del Consumidor del Fiscal General de Pensilvania (PA Attorney General's Consumer Protection Bureau): 888-520-6680 O 800-441-2555
- La Oficina de Buenas Prácticas Comerciales (Better Business Bureau©)
- 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 conexiones de alcantarillado nuevas deben realizarse de acuerdo con el Manual de instalaciones de aguas residuales domésticas de Pensilvania. Consulte aquí más información sobre las aguas residuales en Pensilvania y el manual. El responsable local de la aplicación de la normativa sobre alcantarillado (Sewage Enforcement Officer, SEO) es el encargado de autorizar la reparación/sustitución de la fosa séptica en el lote. Su autoridad local de alcantarillado, que puede ser de propiedad privada o municipal, permite las conexiones al alcantarillado público.