



# Programa de Recuperación de Viviendas en Restauración de NY

## Cómo contratar a un Contratista General

Revisado el 25 de febrero de 2015

El contratista general (CG) es la compañía contratada para gestionar su proyecto de construcción, ya sea que éste consista en la reparación, elevación o reconstrucción completa de su vivienda. El CG será el responsable de gestionar todos los aspectos del trabajo: la estimación de las cantidades de materiales y sus costos, la contratación de subcontratistas, la programación de tareas y la supervisión cotidiana. Un típico proyecto de construcción tiene muchas piezas móviles que el CG debe gestionar en su nombre. Electricistas, plomeros y técnicos de calefacción, ventilación y aire acondicionado que en su conjunto trabajan para el CG. Antes de recibir su primer pago a través del Programa de Condominios y Cooperativas en Restauración de NY, sírvase tener en cuenta que deberá llenar el **Formulario de Pedido de Información sobre el Profesional de Diseño y el Contratista** donde deberá suministrar el nombre y número de matrícula de un contratista y/o profesional de diseño.

Si bien en algunos casos usted puede ahorrar dinero al no emplear un CG, éste puede brindarle una valiosa ayuda para contribuir con su proyecto, ahorrándole en consecuencia tanto tiempo como dinero a largo plazo. El CG suele tener fuertes relaciones con los subcontratistas y puede obtener descuentos por el trabajo que de otro modo usted no tendría a su disposición.

Los contratistas encargados de las mejoras a las propiedades deben estar matriculados en los condados de [Suffolk](#), [Nassau](#), [Westchester](#), [Putnam](#) y [Rockland](#). Antes de contratar a un contratista, haga clic en el nombre de su condado para verificar si está matriculado o inscripto en su condado. Si usted vive en un condado no incluido en la lista anterior, consulte a su municipio local para averiguar los requisitos de matriculación.

Además de las licencias concedidas por los condados, es probable que también su ciudad, pueblo, localidad o casería también le exijan a su CG que esté matriculado en su respectiva jurisdicción. Consulte con su departamento de construcción local para conocer sus requisitos. En muchos casos, también necesitará contar con un arquitecto o ingeniero matriculado en el Estado de Nueva York para poder presentar su plan de obra. Todo profesional de diseño y/o contratista de la construcción contratados deben contar con licencia inmobiliaria otorgada por el Estado de Nueva York, en caso de requerirse, por lo que no deberán figurar en la lista federal de exclusión de sus respectivas profesiones.

Todos los contratistas generales deberían proporcionarle comprobante de lo siguiente:

- Matrícula del condado, con su número y fecha de caducidad



- El nombre tal como aparece en la matrícula y en el registro de la oficina de asuntos relativos al consumidor
- La dirección física de su domicilio profesional, tal como aparece en el registro de la oficina de asuntos relativos al consumidor
- Seguro integral de responsabilidad civil, designándolo a usted como asegurado adicional en su póliza
- Seguro de accidentes laborales
- Seguros de automóviles
- Pagos y garantías de cumplimiento de los contratos que superen los US\$100.000
- Seguro contra riesgos del constructor (cobertura de su estructura contra todo siniestro ocurrido durante la construcción)

También debería verificar la manera en que el contratista general le garantiza que sus subcontratistas se encuentran totalmente asegurados. Su condado tendrá disponible un sitio web donde podrá verificar la matrícula, el nombre, la dirección y la fecha de caducidad.

Al momento de contratar a un CG, conduzca el trámite como cualquier entrevista de trabajo:

- Pídale referencias y muestras de trabajos anteriores
- Revise su alcance de trabajo propuesto y pídale un presupuesto para el proyecto
- Verifique las referencias y pregunte sobre la calidad de sus trabajos anteriores y la satisfacción alcanzada respecto del proyecto en general
- Pregunte si asume proyectos de la dimensión del suyo
- Averigüe cuántos otros proyectos tendrá en curso al mismo tiempo

También es probable que desee solicitar y comparar presupuestos de varios contratistas distintos.

La ley del Estado de Nueva York le exige al CG que suministre un contrato por escrito para toda obra de mejora en propiedades.

Los contratos deben hacerse por escrito, ser legibles y estar redactados en un inglés sencillo de comprender. Debe dársele copia al cliente antes de realizarse el trabajo. Su contrato de Construcción General debería contener lo siguiente:

- El nombre, la dirección y el número de teléfono del Contratista General.
- La fecha aproximada de inicio y finalización de la obra con especificación de las contingencias que podrían cambiar la fecha de finalización.
- Una descripción específica del trabajo, las marcas de los materiales, los números de modelos y demás información relevante relacionada con su proyecto específico, además de su precio.
- Un cronograma de pagos preestablecido; a menudo puede llegar a consistir en un depósito inicial y luego pagos progresivos posteriores hasta la finalización de la obra.



- El pago final está supeditado al control cabal de la lista de verificación completa además de todas las inspecciones obligatorias, el Certificado de Ocupación y al cumplimiento de todos los requisitos fines impuestos por el Programa de Propietarios en Restauración de NY.