



CITY OF SAN PABLO
City of New Directions

Departamento de Servicios de Desarrollo Folleto Informativo de la División de Construcción

13831 San Pablo, CA 94806 • Tel: (510) 215-3030 • www.sanpabloca.gov



¡DETÉNGASE!

¡Información importante que necesita saber **ANTES** de obtener su permiso!

El término “Propietario-constructor” puede significar tres cosas diferentes:
“Propietario como trabajador”, “Propietario como contratista” o
“Propietario como empleador”

¡Es importante entender que cada uno tiene **beneficios** o **riesgos** y que es posible combinarlos!

Contratar a un contratista con licencia de California significa que usted no realiza personalmente ninguno de los trabajos de construcción, el permiso no se obtiene a su nombre, usted no es personalmente responsable por la construcción y no es un Propietario-constructor. Por el contrario, usted se convierte en un “cliente” y la ley de California le proporciona beneficios de protección en caso de problemas de mano de obra, trabajos no terminados y riesgos financieros debido a lesiones de un trabajador.

Beneficio/Riesgo: El más alto beneficio y la menor cantidad de riesgo

Propietario como trabajador es un tipo de propietario-constructor donde usted personalmente realiza el trabajo, el permiso se obtiene a su nombre y usted es personalmente responsable por el manejo, conocimiento y mano de obra de la construcción, así como de la terminación del trabajo. Usted se beneficia ya que no tiene que pagar a otros por realizar este trabajo y el riesgo depende de su propia capacidad para completar el trabajo con éxito.

Beneficio/Riesgo: Posible beneficio con Bajo riesgo financiero

Propietario como contratista es un tipo de propietario-constructor donde usted personalmente actúa como su propio Contratista General, el permiso se obtiene a su nombre y usted contrata a subcontratistas con licencia de California para realizar partes de la obra. **ADVERTENCIA:** El beneficio de protección proporcionado por la ley cuando usted contrata únicamente subcontratistas con licencia de California se puede convertir en un grave riesgo financiero si usted emplea contratistas sin licencia para realizar cualquiera de los trabajos.

Beneficio/Riesgo: Posible beneficio y **Riesgo financiero significativo**

Propietario como empleador es un tipo de propietario-constructor donde usted paga a una persona sin licencia para que realice un trabajo de construcción valorado en más de \$500.00. El permiso se obtiene a su nombre y usted es personalmente responsable de los requisitos de empleo, supervisión, rendimiento, seguridad y bienestar de la persona contratada mientras se encuentra en su propiedad. **ADVERTENCIA:** El beneficio de ahorro en el costo se puede convertir en un grave riesgo financiero si usted no realiza las deducciones de impuestos sobre la nómina de pago o si no proporciona un seguro de compensación al trabajador por cada empleado.

Beneficio/Riesgo: Posible Beneficio con **Riesgo financiero significativo**

(Código de salud y seguridad sección 19827) La Legislatura de California declara como “interés público urgente a nivel estatal el hecho de asegurar” que los contratistas cumplan con la Ley de Licencia de Contratistas, el Código de Profesionales y de Negocios y los requisitos de Seguro de Compensación al Trabajador para garantizar que los propietarios estén protegidos e informados sobre los siguientes puntos cuando realicen mejoras a su propiedad como propietarios-constructores:

- Representaciones fraudulentas
- Responsabilidad por lesiones del trabajador
- Responsabilidad por los costos de material y mano de obra no remunerados por los contratistas
- Requisitos de licencias
- Responsabilidad por impuestos de empleador

Más de 20,000 quejas por parte del consumidor se presentan cada año. Muchas quejas se refieren a proyectos de propietario/constructor e incluyen problemas de mano de obra y compensación al trabajador. Los propietarios de viviendas sufren daños financieros debido a mano de obra defectuosa y lesiones de empleados.

Los siguientes son ejemplos alarmantes de lo que ha ocurrido con permisos de propietario-constructor:

Ejemplo 1: Un propietario recibió dinero del seguro para reconstruir una casa que se quemó.

- Se obtuvo un permiso de propietario/constructor para reconstruir la estructura.
- Un contratista sin licencia construyó una estructura deficiente – esta debió ser tumbada y reemplazada.
- Se estima un daño de \$225,000.
- Daños financieros adicionales – El IRS amenazó con cobrar impuestos de seguro si la casa no se terminaba para el final del año.

Ejemplo 2: Un cuñado de un propietario tenía una licencia activa, pero presentó una exención de compensación al trabajador.

- El propietario-constructor contrata a su cuñado para que instale un techo nuevo.
- Un empleado se cae y mantiene múltiples fracturas en la espina dorsal y en las extremidades, así como una lesión en la cabeza y permanece en coma hasta el día de hoy.
- El propietario-constructor, quien ha vendido la casa, ahora es acusado en una demanda por reintegro de prestaciones para el trabajador lesionado.

Ejemplo 3: Un empleado de un contratista sin seguro de compensación al trabajador es contratado por un propietario-constructor para instalar un sistema séptico y sufre lesiones que resultan en discapacidad permanente.

- El propietario-constructor no tenía póliza de seguro de la propiedad contra la cual presentar un reclamo.
- El propietario-constructor es acusado en una demanda y se le exige pago de beneficios al trabajador lastimado.

¿Sabía usted que – las personas sin licencia frecuentemente hacen que el propietario obtenga un permiso de construcción de "propietario-constructor" que implica erróneamente que el propietario proporciona su propio trabajo y el material personalmente?

¿Sabía usted que – su seguro de propietario podría no suministrar cobertura por lastimaduras que ocurran a los trabajadores en su propiedad si el contratista no cuenta con una licencia?

¿Sabía usted que– si usted es considerado como un “empleador” bajo las leyes estatales y federales, usted debe registrarse con el gobierno federal y estatal, retener impuestos sobre la nómina de pago, proporcionar compensación al trabajador y seguro de discapacidad, y contribuir a la compensación por desempleo para cada “trabajador”?

¿Sabía usted que – si usted no cumple con estas leyes podría estar sujeto a graves riesgos financieros?

PROPIETARIOS, TENGAN CUIDADO Y CONSIDEREN EL RIESGO ANTES DE ACEPTAR RESPONSABILIDAD COMPLETA POR SU PERMISO DE CONSTRUCCIÓN