

What to Know When Hiring A Contractor

CONTRACTOR ENFORCEMENT

Miami-Dade County Code Chapter 10 and Florida Statute Chapter 489 require that construction contractors be licensed. The Miami-Dade County Department of Regulatory and Economic Resources' Contractor Enforcement Section regulates licensed and unlicensed contractors. The Contractor Enforcement Section will investigate any complaints you may have against a contractor.

WHY IS HAVING A LICENSED CONTRACTOR SO IMPORTANT?

The use of an unlicensed contractor often leads to unsafe and hazardous construction and additional cost to the consumer.

Here are some hazards associated with the hiring of an unlicensed contractor:

Failure to meet the Florida Building Code Standards – Unlicensed contractors are unable to apply for a building permit, therefore their construction work cannot be reviewed or inspected according to the Florida Building Code—the statewide unified building code system. Failure to meet the requirements of the Code can result in unsafe and hazardous conditions.

Substandard Workmanship – Unlicensed contractors have not demonstrated necessary competence through training, experience and examination as required for licensed contractors. As a consequence, unlicensed contractors may be unaware of building code requirements and acceptable building practices.

Cost to Consumer – The work of an unlicensed contractor is often substandard and ultimately leads to costly repairs and corrections that require the services of a licensed contractor. Therefore, the consumer may pay more for a job than if they had initially hired a licensed contractor.

Fines – The hiring of unlicensed contractors violates Chapter 10 of the County Code and Florida Statute Chapter 489. This may subject the consumer to violations on their property and the possibility of fines.

WARNING SIGNS

The following are some indications that the contractor you hired may not be licensed:

A large down payment is requested before work begins. Payments should only be for a part of the work. In order to be licensed, contractors must demonstrate sufficient financial ability to perform the type of work for which the license is specified.

You are asked to obtain the permits. A licensed contractor who is in good standing will always obtain the permit.

The contractor is not willing to put all terms in writing and offers only a verbal contract. Never accept an oral agreement.

The contractor does not have proof of insurance. Licensed contractors must have general liability, property damage, and workers' compensation insurance in effect at all times.

You are informed that the job does not require a building permit. Check with your local Building Official. Almost all projects, with a few exceptions, require a building permit.

Someone other than the person or company contracted to do the work obtains the permit. A licensed contractor in good standing will always obtain his/her own permit.

The contractor is only willing to work on weekends. This is often a sign that the person is an employee who is moonlighting without a license. Licensed contractors are full-time professionals.

The contractor only displays a local business tax receipt (formerly known as occupational license). In order to lawfully engage in contracting, a contractor must be certified by the State of Florida Construction Licensing Board or the Miami-Dade County Construction Trades Qualifying Board (CTQB). The CTQB screens applicants for licensing exams and reviews applications for contractor licenses. Members of this Board are authorized to review and resolve complaints against contractors and tradesmen. They may also take disciplinary action against County license holders, including fines and/or suspension of licenses. A local business tax receipt (occupational license) is not sufficient to secure a building permit or enter into a contract.

You are asked to make your check payable to an individual instead of a company name. You are asked to make a payment in cash, or you are asked to make the check payable to cash. Licensed contractors will almost always have a separate business account.

The absence of a license number in newspaper/web advertisements, business cards, or other advertisements. Licensed contractors are required by law to include their Certificate of Competency license number in all advertising, as well as on all vehicles used to perform construction work.

Newspaper, advertising flyer or other ad where only the telephone number appears and there is not a business address. Licensed contractors generally have an office or business address. An unlicensed contractor will more often work out of his/her vehicle or home.

CONSUMER PROTECTION

The best way to safeguard against faulty and hazardous construction work is to make sure the contractor you hire has a valid contractor license from either Miami-Dade County or the State of Florida. By using licensed contractors, you can save yourself time, worry, money and even injury. You can assist in helping to prevent these problems for yourself and others by reporting unlicensed contractor activity to the Miami-Dade County Department of Regulatory and Economic Resources' Contractor Enforcement Section at 786-315-2561 or dialing 311 (Miami-Dade County's Contact Center). It is recommended that you always verify the status of a contractor's license by calling 311 or the Contractor Licensing Section at 786-315-2880 or visit us online as shown on back panel of this brochure. You can also file a complaint involving a Miami-Dade County contractor via an online form at www.miamidade.gov/building.

Qué debe saber cuando utiliza a un contratista

CUMPLIMIENTO DEL CONTRATISTA

El Capítulo 10 del Condado de Miami-Dade y el Capítulo 489 de los Estatutos de Florida exigen que los contratistas de construcción posean licencia. La Sección para el Cumplimiento del Contratista del Departamento de Recursos Económicos y de Regulación del Condado de Miami-Dade se encarga de regir a los contratistas con licencia y sin licencia. La Sección para el Cumplimiento del Contratista iniciará una investigación en respuesta a cualquier queja que usted presente sobre un contratista.

POR QUÉ ES IMPORTANTE UTILIZAR UN CONTRATISTA CON LICENCIA

A menudo, el uso de los servicios de un contratista sin licencia trae como consecuencia que el trabajo de construcción sea inseguro y peligroso, además de costos adicionales para el cliente. A continuación se enumeran algunos riesgos relacionados con el uso de contratistas sin licencia:

Incumplimiento de las normas del Código de Construcción de Florida: los contratistas sin licencia no pueden solicitar permisos de construcción; por consiguiente, sus trabajos de construcción no pueden ser evaluados ni inspeccionados conforme al Código de Construcción de Florida, que constituye el sistema de código de construcción común a nivel estatal. El incumplimiento de los requisitos del Código puede traer como consecuencia condiciones inseguras y peligrosas.

Mano de obra de calidad inferior: los contratistas sin licencia no han demostrado tener la preparación necesaria mediante cursos de capacitación, experiencia y exámenes que se les exige a los contratistas con licencia. Como resultado, puede que los contratistas sin licencia desconozcan los requisitos de los códigos de construcción y las prácticas aceptables de construcción.

Costo para el consumidor: con frecuencia, el trabajo de un contratista sin licencia es de calidad inferior y finalmente conduce a reparaciones y modificaciones costosas que requieren los servicios de un contratista con licencia. Por lo tanto, puede que el cliente tenga que pagar más por el trabajo que si hubiera utilizado inicialmente los servicios de un contratista con licencia.

Multas: el uso de un contratista sin licencia infringe el Capítulo 10 del Código del Condado y el Capítulo 489 de los Estatutos de Florida. Debido a esto, el cliente puede incurrir en infracciones en su propiedad y posibles multas.

SEÑALES DE ADVERTENCIA

Las siguientes señales sugieren que el contratista que usted ha empleado no tiene licencia:

Solicitud de una gran suma de dinero antes de comenzar el trabajo. Se debe realizar el pago solamente por una parte del trabajo. Para poder tener una licencia, los contratistas deben demostrar que son financieramente suficientes para realizar las labores específicas de su tipo de licencia.

Se le pide que sea usted el que obtenga los permisos. Un contratista con licencia en regla siempre podrá obtener los permisos.

El contratista no está dispuesto a poner por escrito todos los términos del contrato y solamente ofrece un contrato verbal. Nunca acepte un contrato verbal.

El contratista no presenta una prueba de seguro. Los contratistas con licencia deben poseer, siempre en vigor, seguro de responsabilidad civil, seguro por daños a la propiedad y seguro por compensación en caso de accidente laboral.

A usted se le informa que no se requiere de un permiso de construcción para realizar el trabajo. Verifique con el funcionario de construcción de su área. Con algunas excepciones, se necesita obtener un permiso de construcción para la mayoría de los proyectos.

Una persona diferente a la persona o compañía contratada para realizar el trabajo es la que obtiene el permiso. Un contratista con licencia en regla siempre obtendrá su propio permiso.

El contratista está dispuesto a trabajar los fines de semana solamente. A menudo esto es indicio de que la persona es un empleado de una compañía y tiene un segundo trabajo sin licencia. Los contratistas con licencia son profesionales que trabajan a tiempo completo.

El contratista solamente pone a la vista el comprobante fiscal de su negocio local (anteriormente conocido como licencia ocupacional). Para poder prestar servicios legalmente, el contratista debe estar acreditado por la Junta de Licencias de Construcción del Estado de Florida o la Junta de Idoneidad para el Gremio de Construcción (CTQB, por sus siglas en inglés). CTQB pide que los candidatos presenten sus exámenes de licencia y revisa las solicitudes de licencias de contratista. Los miembros de esta Junta están autorizados a revisar y solucionar quejas

entabladas contra contratistas y obreros especializados. De igual manera, pueden tomar medidas disciplinarias contra los portadores de licencias otorgadas por el Condado, incluidas multas o suspensión de licencias. El comprobante fiscal de negocio local (licencia ocupacional) no es suficiente para obtener un permiso de construcción o para formalizar un contrato.

A usted se le pide que haga el cheque pagadero a una persona en lugar de una compañía, o que efectúe el pago en efectivo, o que haga el cheque para cobrarlo en efectivo. Los contratistas con licencia casi siempre tienen cuentas comerciales por separado.

No aparece el número de licencia en el periódico, en anuncios en línea, en tarjetas de presentación u otro tipo de publicidad. La ley exige que los contratistas incluyan el número de licencia del Certificado de Idoneidad en todos sus anuncios, así como en los vehículos utilizados para realizar el trabajo de construcción.

Periódicos, volantes publicitarios u otros anuncios donde solo aparece el número de teléfono y no se muestra la dirección del negocio. Por lo general, los contratistas con licencia tienen una oficina o dirección de negocio. Con más frecuencia, un contratista sin licencia trabaja desde su vehículo o casa.

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

La mejor manera de evitar que el trabajo de construcción realizado sea defectuoso y peligroso es cerciorarse de que el contratista que usted emplee tenga una licencia válida otorgada por el Condado de Miami-Dade o el Estado de Florida. Al emplear contratistas autorizados, usted se ahorra tiempo, dinero e incluso evita lesiones. Usted puede ayudar a evitar estos problemas que lo afectan a usted y otras personas mediante la presentación de una denuncia hacia contratistas que realizan trabajos sin licencia en la Sección de Cumplimiento del Contratista del Departamento de Recursos Económicos y de Regulación al 786-315-2561 o llamando 311 (Centro de Contacto del Condado de Miami-Dade). Se recomienda que para verificar el estado de la licencia de un contratista llame al 311 o a la Sección de Licencias para Contratistas al 786-315-2880, o visítenos en línea en el sitio web que aparece al dorso de este folleto. Usted también puede presentar una queja relacionada con un contratista del Condado de Miami-Dade en línea en www.miamidade.gov/building.

VISIT US ONLINE

Residents are encouraged to verify if a contractor is licensed and insured or if there are outstanding complaints against the license holder by visiting the Department's webpage at www.miamidade.gov/building.

Residents can also call the Contractor Licensing Section at 786-315-2880 or dialing 311 (Miami-Dade County's Contact Center).

GIVE US YOUR FEEDBACK

Miami-Dade County uses customer feedback to continually improve the quality of our services. Please take a few minutes to share questions and comments about your experience.

Standard text message rates apply.

To give your **feedback regarding a recent permit inspection** by Miami-Dade County, **text 003 to 305-770-6575** or visit **c4a.me/inspectionsurvey**

To give your **feedback regarding services at the Permitting and Inspection Center**, text **001 to 305-770-6575** or visit **c4a.me/picsurvey**

VISITE NUESTRA PÁGINA WEB

Se les recomienda a los residentes verificar si un contratista posee licencia o si existen quejas pendientes en su contra. Para ello, visite www.miamidade.gov/building y seleccione la pestaña Contratista (Contractor).

También pueden llamar a la Sección de Licencias para Contratistas al 786-315-2880 o marcar 311 (Centro de Contacto del Condado de Miami-Dade).

El Condado de Miami-Dade utiliza la opinión de los usuarios a fin de continuar mejorando la calidad de nuestros servicios. Sírvase emplear unos minutos para compartir preguntas y comentarios sobre su experiencia.

Se aplican tarifas regulares de mensaje de texto.

Para **opiniones sobre una inspección reciente del Condado de Miami-Dade relativa a un permiso**, envíe **003** por mensaje de texto al **305-770-6575** o visite **c4a.me/inspectionsurvey**

Para **opiniones sobre servicios prestados en el Centro de Permisos e Inspecciones**, envíe **001** por mensaje de texto al **305-770-6575** o visite **c4a.me/picsurvey**