



Junta de Contratistas de Paisajismo
de Oregon
Guía de Leyes, Normas y
Prácticas Comerciales
Publicada en 2019



Landscape Contractors Board
2111 Front St NE, Ste 2-101
Salem, OR 97301
Teléfono: (503) 967-6291
Fax: (503) 967-6298
Correo electrónico: LCB.info@oregon.gov
www.oregon.gov/lcb

ÍNDICE

Introducción	3
Misión de la LCB	3
Capítulo 1: Licencias	4
Capítulo 2: Ley de Empleo	18
Capítulo 3: Contratos	23
Capítulo 4: Supervisión de Empleados sin Licencia	28
Capítulo 5: Reclamaciones y Resolución de Controversias	29
Capítulo 6: Ley de Gravámenes	36
Capítulo 7: Seguridad y Comunicación de Riesgos	39
Capítulo 8: Códigos y Permisos de Construcción	40
Capítulo 9: Estimación	42

Introducción

La información en esta guía lo ayudará a prepararse para el examen que debe realizar para obtener su licencia de profesional de construcción de jardines o para ser propietario o ser el empleado administrador de una empresa contratista de paisajismo. La información aquí contenida está actualizada a la fecha de esta guía. Una vez que se haya convertido con éxito en propietario o administrador de una empresa contratista de paisajismo, debe verificar la información actual que necesita para realizar negocios en Oregon y no depender del contenido de esta guía, ya que podría haber cambiado.

Al ser propietario y obtener una licencia de empresa contratistas de paisajismo en Oregon, debe saber que debe cumplir con todas las leyes relacionadas con el trabajo de construcción de jardines, así como con las demás leyes relacionadas con la realización de negocios en Oregon.

La Junta de Contratistas de Paisajismo (LCB, por sus siglas en inglés) quiere que usted tenga éxito y le desea la mayor prosperidad en su trabajo en este maravilloso y creativo campo de la construcción de jardines.

MISIÓN DE LA LCB

La Junta de Contratistas de Paisajismo de Oregon es una agencia estatal que protege a los clientes mediante la regulación de las empresas contratistas de paisajismo. La LCB tiene un fuerte compromiso de servir y representar a los titulares de licencias, los consumidores y el público. La junta promueve la protección del consumidor y la competencia de los contratistas en la industria de contratistas de paisajismo de Oregon a través de cinco áreas principales del programa: Examen, Licencias, Cumplimiento, Reclamaciones/Resolución de Controversias y Educación.



¡PRECAUCIÓN!

El material en esta guía es solo con fines informativos. No debe considerarse como asesoramiento legal o fiscal. La LCB le recomienda encarecidamente que consulte a un abogado o un contador público certificado cuando tome decisiones sobre el tipo de negocio que debe constituir.

Capítulo 1: Licencias

¿Qué trabajo requiere una licencia?

Los siguientes trabajos de construcción de jardines por una remuneración o con la intención de recibir una remuneración requieren una licencia:

- preparación de la propiedad y planificación o instalación de césped, arbustos, enredaderas, árboles o materiales de vivero. Esto incluye césped artificial de menos de 30,000 pies cuadrados;
- instalación, mantenimiento o reparación de espejos de agua ornamentales o sistemas de drenaje;
- mantenimiento de sistemas de riego con el uso de aire comprimido;
- instalación, diseño, planificación o reparación de sistemas de riego;
- planificación, instalación, mantenimiento o reparación de cercas, terrazas, pérgolas, patios, bordes de jardines, caminos de acceso, pasillos o muros de contención;
- instalación de iluminación de bajo voltaje;
- instalación de dispositivos antirretorno para riego.

Para ofertar, publicitar o realizar trabajos de jardinería en Oregón, **SE REQUIEREN DOS LICENCIAS**. Ambas licencias se obtienen a través de la Junta de Contratistas de Paisajismo (LCB).

Hay una licencia individual (Licencia de profesional de la construcción de jardines) para la cual hay que aprobar exámenes y hay una licencia comercial (Licencia de empresa contratista de paisajismo) que implica una fianza, un seguro y una remuneración a trabajadores.

¿Cuál es la diferencia entre las dos licencias?

- Licencia de profesional de construcción de jardines (LCP, por sus siglas en inglés) individual:
Una persona que supervisa todo el trabajo de jardinería realizado por empleados sin licencia de una empresa contratista de jardinería. La licencia de profesional de construcción de jardines se obtiene después de aprobar los exámenes que muestran la competencia mínima requerida para realizar y supervisar el trabajo de jardinería en Oregón.
- Licencia de empresa contratista de paisajismo:
La empresa proporciona una fianza, un seguro de responsabilidad civil y un seguro por accidentes laborales, y celebra el contrato con el consumidor. La empresa contratista de jardinería debe ser propiedad de un profesional de construcción de jardines con licencia o debe tener uno como empleado.

LICENCIA DE PROFESIONAL DE CONSTRUCCIÓN DE JARDINES

¿Cómo puedo calificar para realizar el examen?

Para calificar para el examen, debe cumplir al menos uno de los siguientes requisitos. Si califica por su experiencia ante una empresa contratista de paisajismo o en un campo relacionado con la construcción de jardines (en lugar de un título o educación), la experiencia debe estar dentro de los diez años anteriores a la fecha de la solicitud.

1. Haber sido empleado por una empresa contratista de paisajismo con licencia por un total de dos años.

Para documentar su empleo en una empresa contratistas de paisajismo con licencia, complete el formulario de verificación de empleo. Este formulario debe ser enviado junto con su solicitud.

2. Presentar la documentación para verificar dos años de experiencia en jardinería (trabajo en viveros, trabajo de mantenimiento de jardines, etc.).

Para documentar la experiencia en trabajos relacionados con jardinería, envíe un formulario de verificación de mantenimiento de jardines completado que documente cinco clientes/proyectos por año durante un período de dos años o el formulario de verificación de empleo si fue empleado de una empresa que realiza trabajos de jardinería.

3. Haber obtenido un Diplomado, una Licenciatura o una Maestría en horticultura o un campo relacionado que incluya experiencia laboral cooperativa (en caso de no tener experiencia en trabajo cooperativo, se puede utilizar en su lugar documentación que demuestre seis meses de experiencia en jardinería).

Para verificar un título en horticultura o un campo relacionado, envíe una copia de sus expedientes académicos.

4. Tener un certificado en horticultura u otro campo relacionado de una escuela o una universidad acreditada que requiera un mínimo de setenta y dos horas de crédito, lo que incluye experiencia en trabajo cooperativo en jardinería (en caso de no tener experiencia en trabajo cooperativo, se puede utilizar en su lugar documentación que demuestre seis meses de experiencia relacionada con jardinería).

Para verificar este certificado, envíe una copia del certificado y una copia de los expedientes académicos con su solicitud.

5. Tener una certificación actual de la Sociedad Internacional de Arboricultura (ISA, por sus siglas en inglés) como Arborista Certificado.

Para verificar que posee esta certificación, envíe una copia de su certificado junto con su solicitud.

6. **Haber completado con éxito el programa de Certificación de la Industria de la Jardinería administrado por OLCA u otra entidad con licencia para la Red para el Cuidado Profesional de la Tierra (PLANET, por sus siglas en inglés), actualmente conocida como la Asociación Nacional de Profesionales de la Jardinería (NALP, por sus siglas en inglés).**
Para verificar que ha completado este programa, envíe una copia de su certificado firmado con su solicitud.
7. **Tener una membresía actual como Miembro Profesional Certificado de la Asociación de Diseñadores Profesionales de Jardines (APLD, por sus siglas en inglés).**
Para verificar que posee esta certificación, envíe una copia de su certificado junto con su solicitud.
8. **Tener una Certificación de Evaluador de Ensamblajes Antirretorno de Oregón o completar un curso de cinco días de Evaluador de Ensamblajes Antirretorno aprobado por el Programa de Agua Potable de Oregón.**
Para verificar, envíe una copia de la certificación o la finalización del curso con su solicitud.
9. **Otra membresía certificada de jardinería de forma individual a ser determinada por la LCB.**
Si tiene otra experiencia que cree que lo calificaría para realizar el examen, presente documentación y una carta de explicación. Lo contactaremos si es necesaria más documentación.

EXCEPCIONES A LOS REQUISITOS ANTERIORES

Licencia de Todas las Fases con Prueba

Esta licencia no requiere ninguna calificación, pero usted debe aprobar todas las secciones del examen dentro de los doce meses posteriores a la fecha de la primera prueba (consulte a continuación las restricciones para esta licencia).

Licencia Modificada

Esta licencia solo requiere un año de experiencia relacionada con la jardinería (consulte a continuación las restricciones para esta licencia).

FASES DE LICENCIA

Hay varias fases de licencias:

- Todas las fases más reflujo: todo trabajo de jardinería
- Licencia estándar: todo trabajo de jardinería, excepto riego y reflujo

- Solo riego más reflujo: solo riego y reflujo
- Solo sembrado: solo sembrado
- Solo sembrado y riego más reflujo: sembrado y riego y reflujo
- Licencia modificada: consulte la descripción a continuación
- Prueba para todas las fases más reflujo: consulte la descripción más adelante

LICENCIA MODIFICADA

La licencia modificada permite realizar una cantidad limitada de trabajos de jardinería con requisitos de calificación y prueba.

Requisitos

- Experiencia de un año en jardinería durante los últimos diez (10) años
- Aprobar la sección de Leyes, Normas y Prácticas Comerciales del examen
- No se permite la perforación de la vivienda
- Se permite la subcontratación (dentro de los límites laborales enumerados a continuación)

Permitido

El titular de una licencia modificada puede contratar hasta \$5,000 de trabajo de jardinería permitido que se indica a continuación por lugar de trabajo, por cliente, por año. Se puede permitir un aumento hasta \$6,500 después de doce meses sin reclamaciones ni sanciones civiles.

- Sembrado (césped, arbustos, enredaderas, árboles o materiales de vivero)
- Preparación de la propiedad para el sembrado
- Cercas
- Terrazas (cuando no se requiere permiso)
- Pérgolas
- Patios
- Bordeados de jardines
- Caminos de acceso
- Pasillos
- Nivelación (con construcción de jardines permitida, que no exceda las 5 yardas cúbicas)

NO permitido

- Drenaje
- Fuentes de agua ornamentales
- Riego
- Reflujo

- Iluminación de bajo voltaje (permitida después de doce meses sin reclamaciones ni sanciones civiles)
- Muros de contención

LICENCIA CON PRUEBA

La licencia con prueba es una licencia de "Todas las fases más reflujo" que puede obtener una persona que aprueba las seis secciones del examen en el plazo de un año desde la primera sección, pero que no ha cumplido con los requisitos de experiencia o educación.

Las limitaciones para la licencia con prueba incluyen:

- límite de trabajo de \$15,000 (por lugar de trabajo, por cliente, por año); y
- fianza de \$15,000 registrada ante la LCB.

Para que la licencia se convierta en una licencia completa, la persona debe:

- ser empleada por una empresa contratista de paisajismo con licencia durante veinticuatro meses bajo la supervisión directa de un profesional de la construcción de jardines sin prueba; o
- ser empleada por una empresa contratista de paisajismo con licencia durante veinticuatro meses y estar supervisando a los empleados sin licencia; o
- ser propietaria de una empresa contratista de paisajismo durante veinticuatro meses; o
- contar con una licencia activa como contratista de la construcción conforme a ORS 701 por un período de al menos veinticuatro meses después de haber obtenido la licencia con prueba.

RESPONSABILIDADES DEL PROFESIONAL DE CONSTRUCCIÓN DE JARDINES

Supervisión de Empleados sin licencia:

El profesional de construcción de jardines está obligado a supervisar las operaciones de construcción de jardines de la empresa, que incluye supervisar directamente a todos los empleados sin licencia contratados por la empresa contratista de paisajismo. Consulte el Capítulo 4 de esta publicación para obtener información detallada.

Requisitos de Horas de Educación Continua (CEH, por sus siglas en inglés)

Los profesionales de construcción de jardines que deseen renovar sus licencias deben participar en una educación continua. Un resumen del proceso actual es:

- Se requieren horas de educación continua cada dos años para renovar la licencia.

- Se requieren dieciséis (16) horas si el titular de la licencia ha tenido dicha licencia menos de seis años. Se requieren ocho (8) horas si el titular de la licencia ha tenido dicha licencia por más de seis años.
- Los informes son obligatorios al momento de la renovación y se basan en el número de licencia. Los números de LCP que finalizan en un número par están obligados a presentar informes en años pares. Los números de LCP que finalizan en un número impar están obligados a presentar informes en años impares.
- Las auditorías se realizarán a un número de titulares de licencias seleccionados al azar. La auditoría solo considerará la educación para el período de presentación de informes de horas de educación continua de dos años.
- Los titulares de licencias pueden obtener crédito por enseñanza y trabajo como voluntarios.
 - Se permite el crédito por enseñanza por cada período de cincuenta minutos completado como instructor con al menos cinco años de experiencia en jardinería. Se permiten los créditos por preparación e investigación por enseñar por primera vez un curso con dos horas de preparación y tiempo de investigación para cada hora de instrucción. Los titulares de licencias pueden obtener un máximo de la mitad de los requisitos de horas de educación continua como crédito por enseñanza durante el período de informes de horas de educación continua de dos años.
 - El crédito por voluntariado se obtiene al proporcionar un servicio como voluntario para organizaciones sin fines de lucro y para entidades locales o estatales para trabajos relacionados con la jardinería. También se puede obtener crédito por voluntariado por servir en juntas, comisiones o comités relacionados con la industria. Tres horas de trabajo de voluntariado obtienen una hora de crédito de horas de educación continua, hasta un total de cuatro horas por período de informes de dos años. La aprobación del tiempo de voluntariado debe ser presentada en un formulario proporcionado por la junta.
- El profesional de construcción de jardines debe conservar los certificados de asistencia proporcionados por los proveedores del curso para presentarlos en caso de que se le realice una auditoría.
- Si la junta NO aprueba previamente un curso, el profesional de construcción de jardines puede enviar el formulario de aprobación del curso y la documentación requerida para recibir el crédito de horas de educación continua.
- Si el titular de la licencia no cumple con el requisito de educación continua antes de la fecha de vencimiento de la licencia, la licencia estará sujeta a suspensión o rechazo de la renovación. La LCB también puede imponer sanciones civiles por incumplimiento de los requisitos.

Licencia de empresa contratista de paisajismo

La empresa contratista de paisajismo es una entidad separada del profesional de construcción de jardines, incluso si la empresa es constituida como una empresa unipersonal. La licencia para la empresa tiene requisitos diferentes a los de la licencia de profesional de construcción de jardines. La empresa contratista de paisajismo es una entidad que contrata el trabajo de construcción de jardines y tiene la responsabilidad del trabajo realizado en Oregón.

Pasos para obtener una licencia de empresa contratista de paisajismo:

1. Establezca su entidad comercial. Considere hablar con un contador o un abogado en referencia a la mejor elección de la entidad de su negocio. Esta decisión puede afectar los impuestos y su patrimonio.
2. Registre sus cuentas ante el IRS y el Departamento de Impuestos de Oregón, si es necesario.
3. Registre la entidad comercial o el nombre comercial ante el Secretario de Estado.
4. Obtenga un seguro de responsabilidad civil, una fianza y, si su empresa tendrá empleados, un seguro de indemnización por accidentes laborales.
5. Complete la solicitud comercial y envíe toda la documentación requerida a la LCB (si corresponde).

Elegir su tipo de negocio tiene muchas consecuencias a largo plazo para la forma en que opera su negocio. La LCB le recomienda encarecidamente que consulte a un abogado cuando establezca su negocio. Una pequeña inversión en asesoramiento profesional durante el establecimiento de su negocio puede generar importantes ahorros de costos en impuestos, honorarios legales y responsabilidad profesional más adelante.

La fase de licencia de la empresa contratista de paisajismo se basa en la fase de licencia o combinación de licencias de profesional de construcción de jardines. Si alguna parte de la licencia comercial se basa en un profesional de la construcción de jardines en período de prueba, la empresa también se considera en período de prueba.

- **Registro de un Nombre Comercial**

La razón principal para registrar el nombre comercial es informar al público y otras empresas sobre quién está haciendo negocios con ese nombre. Debe registrar un nombre comercial ante el Secretario de Estado, División de Corporaciones, Registro de Empresas. Una sociedad en general, una sociedad de responsabilidad limitada o una sociedad en comandita no necesitan registrar su nombre como un nombre comercial, a menos que la entidad quiera usar el nombre sin la designación del tipo de entidad (de responsabilidad limitada, en comandita, sociedad en general, sociedad de personas).

- **Requisitos de Seguro**

Para proteger a terceros, tales como clientes, una empresa contratista de paisajismo con licencia debe mantener un seguro que brinde cobertura de responsabilidad civil, contra lesiones personales y daños a la propiedad, y que cubra el trabajo de la empresa por una cantidad no menor a \$500,000.

Es la responsabilidad de la empresa contratista de paisajismo garantizar que un certificado actual se encuentre en el archivo de la LCB. La ausencia de un certificado actual en el archivo de la LCB puede suspender de inmediato la licencia de empresa contratista de paisajismo.

- **Fianza**

Una fianza es una promesa de una agencia de fianzas de otorgar un resarcimiento limitado si una empresa contratista de paisajismo no paga una orden o un laudo de arbitraje. Si la LCB o un tribunal ordenan a una empresa contratista de paisajismo que pague dinero a una persona que presentó una queja y la empresa contratista de paisajismo no paga, la afianzadora pagará el dinero adeudado hasta el monto de la fianza. La afianzadora luego buscará el reembolso de la empresa contratista de paisajismo.

Cuando un proyecto de construcción de jardines excede las limitaciones de la fianza actual, es responsabilidad de la empresa obtener el mayor monto de fianza antes de que continúe el trabajo en ese proyecto. La empresa debe obtener el monto correcto de la fianza antes de presentar una oferta en un proyecto que excederá sus restricciones de fianzas actuales.

Una fianza o una cesión de ahorros se basan en los cargos del trabajo de jardinería y se requieren por la cantidad de:

- \$3,000 si la empresa cobra \$10,000 o menos.
- \$10,000 si la empresa cobra más de \$10,000, pero menos de \$25,000, o si se realizarán trabajos de patio sin otro trabajo de jardinería.
- \$15,000 si la empresa cobra \$25,000, pero menos de \$50,000.
- \$20,000 si la empresa cobra \$50,000 o más.
-

La ausencia de un certificado actual en el archivo de la LCB puede suspender de inmediato la licencia de empresa contratista de paisajismo.

- **Profesional de Construcción de Jardines en la Nómina**

Una empresa contratista de jardinería debe ser propiedad de un profesional de construcción de jardines o debe tener uno como empleado.

- El profesional de construcción de jardines debe:
 - estar en la nómina cada hora que la empresa contratista de jardinería realice trabajos de jardinería;
 - supervisar directamente a los empleados sin licencia (consulte el capítulo Supervisión de esta guía para obtener más información); e

- instalar todos los dispositivos antirretorno y garantizar que se haya obtenido un permiso (los empleados sin licencia no pueden instalar estos dispositivos).
- La empresa contratista de paisajismo debe:
 - pagar al profesional de construcción de jardines cada hora que la empresa contratista de paisajismo realice trabajos de jardinería; y
 - solicitar al profesional de construcción de jardines que supervise directamente a los empleados sin licencia (consulte el capítulo Supervisión de esta guía para obtener más información).
- **Propietario Administrador o Empleado Administrador**

Una empresa contratista de paisajismo debe designar un propietario administrador o un empleado administrador. Si esta persona **no** es un profesional de construcción de jardines, debe completar un curso obligatorio y aprobar el examen de Leyes, Normas y Prácticas Comerciales para administrar el negocio. Si esta persona es un profesional de construcción de jardines, no se le pedirá que realice el curso.

El curso está disponible a través de proveedores aprobados y el examen se tomará habitualmente. Esta guía forma parte del material de estudio del curso.

Un "propietario" significa que la persona:

- tiene una participación accionaria en la empresa contratista de paisajismo;
- es un socio comanditado en una sociedad en comandita;
- es un accionista mayoritario en una sociedad en comandita;
- es gerente en una sociedad de responsabilidad limitada administrada por un gerente;
- es miembro de una sociedad de responsabilidad limitada administrada por sus miembros; o
- es una persona que tiene una participación financiera en una empresa y administra o participa en la administración de la empresa.

"Administra o participa en la administración" significa que el propietario tiene un puesto en la empresa que es responsable de ejercer la autoridad delegada sobre los recursos humanos y financieros para lograr los objetivos del negocio. Estos objetivos pueden incluir, entre otros, planificar, dirigir, implementar, organizar, evaluar, supervisar o administrar las operaciones del negocio.

Un "empleado administrador" es cualquier persona —incluidos un gerente general, un gerente comercial o un administrador— empleada por una empresa contratista de paisajismo, que administra o participa en la administración de dicha empresa.

Nota: Una persona solo puede ser un empleado administrador de una empresa contratista de paisajismo.

Elementos Requeridos para Obtener la Licencia Comercial

- Arancel de solicitud
- Arancel de licencia
- Registro del nombre comercial, si es necesario
- Fianza o cesión de ahorros
- Certificado de seguro por la cantidad mínima de \$500,000, designando a la LCB como titular del certificado
- Certificado de cobertura de indemnización por accidentes laborales (si hay empleados), designando a la LCB como titular del certificado
- Verificación de que la empresa operará como un contratista independiente y cumple con los requisitos de esta condición (los requisitos se encuentran en ORS 670.600)
- Verificación legalizada para cada profesional de construcción de jardines supervisor y empleado administrador/propietario
- Lista de todos los laudos o los fallos arbitrales impagos en cualquier lugar de los Estados Unidos como resultado del desempeño del trabajo de jardinería
- Firma del titular/funcionario/miembro

Elementos Necesarios para Renovar la Licencia Comercial

- Arancel de licencia
- Verificación de todos los profesionales de construcción de jardines empleados por la empresa
- Certificados vigentes de seguro e indemnización por accidentes laborales en archivo
- Registro de nombre comercial activo, si es necesario
- Firma del titular/funcionario/miembro

OTROS REQUISITOS DE LA LCB

Publicidad Escrita

Toda la publicidad escrita debe incluir el número de licencia de la empresa contratista de paisajismo. La publicidad incluye:

- anuncios clasificados y anuncios destacados en periódicos que publiciten el trabajo de jardinería;
- anuncios o anuncios destacados en espacio de directorio telefónico o Internet;
- tarjetas de presentación;
- volantes;
- membrete de negocios;
- letreros en sitios de construcción;
- contratos o propuestas;
- vehículos y remolques con letreros; y
- sitios web (el número debe estar al menos en la página de inicio, el pie de página de cada página o la página de contacto).

Las excepciones incluyen:

- listado de líneas telefónicas;
- listados de líneas de directorio de Internet; y
- uniformes.

Una empresa contratista de paisajismo solo puede publicitar el alcance del trabajo cubierto por la licencia. Por ejemplo, si la empresa posee una fase de licencia para riego más reflujo, esa empresa solo puede publicitar esos servicios. Todas las empresas contratistas de paisajismo con licencia pueden publicitar trabajos que no requieran una licencia.

Cambio de Dirección

Es responsabilidad del profesional de construcción de jardines y de la empresa contratista de paisajismo notificar a la LCB de un cambio de dirección dentro de los treinta días de ocurrido dicho cambio. Este requisito permanece vigente durante un año después de que caduque la licencia. La falta de notificación a la LCB de un cambio de dirección dentro de los treinta días dará lugar a una sanción civil por parte de la LCB.

Cambio de Socios o Funcionarios Corporativos

Una empresa contratista de paisajismo con licencia como asociación de personas o sociedad en general debe notificar de inmediato a la LCB después de cualquier cambio en los socios o los dueños corporativos o en el porcentaje de participación en estos tipos de negocios. Se debe obtener una nueva licencia ante la LCB en caso de un cambio en los socios.

Deudas de Jardinería

Todas las sentencias judiciales u órdenes de la junta que no sean pagadas en su totalidad deben informarse a la LCB en el momento de la renovación de la licencia de la empresa contratista de paisajismo. Si un propietario o un funcionario tienen una deuda de jardinería que no ha sido pagada en su totalidad, la LCB puede negarse a emitir o renovar la licencia de la empresa contratista de paisajismo.

DISPOSICIONES VARIAS

• Sistemas de Riego

La instalación de sistemas de riego incluye, entre otros:

- excavación de zanjas;
- instalación de tuberías, válvulas, rociadores, boquillas, emisores, filtros o controladores y cables u otros elementos de un sistema de riego;
- posicionamiento y tuberías de bombas;
- alteración de un sistema existente; y
- relleno.

El mantenimiento de los sistemas de riego que requieren una licencia es:

- con el uso de aire comprimido (reventones);
- reemplazo de mallas finas para filtrar impurezas en boquillas y riego por goteo;
- cualquier proyecto que incluya cortar, elevar y cambiar el gradiente del cabezal de riego más de cuatro pulgadas; o
- sustitución de cabezales de riego.

La reparación de los sistemas de riego que requiere una licencia es:

- reemplazo de cualquier línea de agua de riego; y
- reemplazo, empalme, parchado, arreglo, reacondicionamiento, alteración o renovación de cualquier parte de un sistema de riego existente.

- **Dispositivos antirretorno**

La **instalación** de dispositivos antirretorno para riego o fuentes de agua solo puede ser realizada por:

- un profesional de construcción de jardines que tiene la fase de reflujos de la licencia; o
- un plomero con licencia.

La **reparación** de los dispositivos antirretorno para riego o fuentes de agua solo puede ser realizada por:

- un profesional de construcción de jardines que tenga la fase de licencia de reflujos ante la LCB y un certificado de evaluador de la Autoridad de Salud de Oregón; o
- un plomero con licencia.

Un empleado sin licencia de una empresa contratista de paisajismo NO PUEDE instalar o reparar los dispositivos antirretorno para esa empresa. Los permisos se deben obtener antes de la instalación del dispositivo antirretorno.

- **Cableado de Baja Tensión**

Cualquier empleado de una empresa contratista de paisajismo puede instalar cableado de baja tensión para esa empresa en el momento de instalar los dispositivos. Esto es solo para el cableado de control de riego de jardines y la iluminación de jardines exteriores con un sistema Clase II o Clase III que no exceda los 30 voltios y los 750 voltios-amperios. Este tipo de cableado debe instalarse de acuerdo con el código de especialidad eléctrica.

El empleado que instala el cableado debe llevar una tarjeta de identificación con el nombre del empleado, el nombre de la empresa y el número de licencia comercial. No hay un examen para este tipo de instalación ni el profesional de construcción de jardines tiene que estar en el lugar de trabajo.

OTRAS LICENCIAS

Ciudad y Condado Local

La licencia de la LCB permite a la empresa realizar negocios en cualquier lugar dentro del estado de Oregón. Sin embargo, usted también debe consultar con el gobierno local de la ciudad y el condado del lugar donde quiera hacer trabajos de jardinería para ver si requieren una licencia comercial local o permisos para realizar la construcción de jardines en la ciudad o el condado, o ambos. Por ejemplo, si la empresa está en Portland, tanto la ciudad de Portland como el condado de Multnomah tienen requisitos operativos.

Nota: Cualquier costo o requisito de licencia local se agrega a los requisitos de licencia del estado de Oregón.

Licencia para Pesticidas

La construcción de jardines con frecuencia requiere la aplicación de pesticidas en la preparación de la propiedad para el trabajo de jardinería y en el mantenimiento de jardines después de la instalación.

Si su empresa va a aplicar pesticidas, es posible que se requiera una licencia del Departamento de Agricultura.

Póngase en contacto con el Departamento de Agricultura
(503) 986-4550
Oregon.gov/ODA

Certificación de Evaluador de Reflujo

Si desea evaluar o reparar dispositivos antirretorno para sistemas de riego, también necesitará una certificación de evaluadores de reflujo.

Póngase en contacto con la Autoridad de Salud de Oregón
(971) 673-1220
Oregon.gov/OHA

EXENCIONES DE LA LICENCIA

Existen varias exenciones de los requisitos de licencia. Para obtener una lista completa, consulte ORS 671.540. Estas son solo las exenciones más comunes:

- Dueño de la propiedad*.
- Empleados de un dueño de la propiedad*.
- Una persona que tenga un interés legal en la propiedad*.
- Empresas de mantenimiento de jardines que cumplan con los siguientes requisitos:
 - realizar trabajos de jardinería para un cliente que en un año calendario recibe principalmente servicios de mantenimiento de jardines de esa empresa; y
 - el valor de toda la mano de obra, materiales u otros artículos suministrados no excede los \$500 en un año calendario; y
 - el trabajo es casual, menor o intrascendente definido como:
 - reemplazo de césped, árboles, arbustos y materiales de viveros;
 - plantación de plantas anuales, plantas perennes y bulbos en camas

existentes y macetas y recipientes al aire libre que formen parte de una estructura o requieran la colocación de equipos eléctricos cuando estén vacíos o llenos;

- reemplazo de bordeado de jardines sin hormigón; y
- reemplazo de tres o menos cabezales de riego defectuosos con cabezales iguales o de tipo similar y equivalencia hidráulica sin elevar el gradiente cortando o alargando el cabezal existente a la tubería lateral más de cuatro pulgadas.
- Instalación de cercas, terrazas, pérgolas, caminos de acceso, pasillos, muros de contención, bordes de jardines o patios, si los realiza un titular de una licencia de la Junta de Contratistas de la Construcción (CCB, por sus siglas en inglés).
- Un contratista general residencial que cumpla con todos los siguientes requisitos:
 - debe estar sujeto a un contrato para construir; y
 - el trabajo se debe realizar en una vivienda residencial; y
 - el trabajo de jardinería debe ser menor que un valor específico que se modifica cada cinco años (al momento de la redacción de esta guía, esa cantidad es de \$3,850.00); y
 - esto no incluye riego (solo sembrado).
- Una persona (diseñador) que participa en la elaboración de planos o dibujos para la selección, la ubicación o el uso de plantas u otros elementos del sitio. Estos planos o dibujos no pueden contener detalles y especificaciones de construcción.

*Esta exención no se aplica a una persona que está remodelando casas para reventa.

Capítulo 2: Ley de Empleo

¿Qué es un Empleado?

Un empleado es una persona al que el empleador tiene derecho a decir cuándo, dónde y cómo trabajar y le proporciona las herramientas necesarias para el trabajo.

La LCB define a un empleado como cualquier persona que trabaja por una remuneración y que no cumple con los requisitos de un contratista independiente según ORS 670.600. Un empleado no incluye un subcontratista o un empleado contratado bajo la modalidad de locación de servicios o temporal.

Otras definiciones de lo que constituye un empleado y una relación empleador-empleado en Oregón se definen en los Capítulos 654 de la ORS (Leyes de Seguridad de Oregón), 656 (Leyes de Indemnización por Accidentes Laborales), 657 (Leyes de Desempleo) y en leyes laborales estatales y federales.

¿Qué es un Contratista Independiente?

Un contratista independiente es un negocio por separado. Si contrata a una persona para que realice un trabajo para su empresa y esta persona no tiene su propio negocio, no es un contratista independiente y usted puede ser considerado responsable de los impuestos sobre el empleo.

- Una empresa contratista de jardinería con licencia es un contratista independiente.
- Un profesional de la construcción de jardines con licencia NO es un contratista independiente.
- Cualquier persona que usted contrate para trabajar en su empresa NO es un contratista independiente.
- Si subcontrata trabajo a otra empresa, esa otra empresa es un contratista independiente.
- Si contrata a sus empleados sin licencia a través de una empresa de personal temporario, esos trabajadores no son sus empleados y la empresa de personal es un contratista independiente.

Un contratista independiente está definido por ley en ORS 670.600. Un contratista independiente debe:

- Estar libre de directivas y control sobre la manera y los medios de proporcionar el trabajo.
- Participar en un negocio establecido de manera independiente que obtenga las licencias comerciales requeridas, proporcione las herramientas y los equipos necesarios, tenga la autoridad para contratar y despedir a los empleados, y presente las declaraciones comerciales de impuestos correspondientes.
- Tener una licencia según ORS 671 o 701 (Consejo Estatal de Arquitectos Paisajistas, Consejo Estatal de Contratistas de Paisajismo, Consejo Estatal de Evaluadores de Arquitectos o Consejo de Contratistas de la Construcción), si es necesaria para el servicio.

Según ORS 670.600, un negocio es una empresa establecida de manera independiente si cumple al menos tres de los cinco estándares siguientes:

- Mantiene una ubicación comercial que está separada de la ubicación comercial o laboral de la persona que recibe el servicio, o en una parte de su hogar que se utiliza principalmente para fines comerciales.
- Soporta el riesgo de pérdida. Por ejemplo, la empresa:
 - celebra contratos de precios fijos;
 - corrige el trabajo deficiente;
 - garantiza el servicio;
 - negocia acuerdos de indemnización o adquiere seguros de responsabilidad civil, garantías de cumplimiento o seguros de errores y omisiones.
- Proporciona servicios en contratos para dos o más personas dentro de un plazo de doce meses, o publicita o promueve la empresa para obtener nuevos contratos a fin de poder hacer el mismo trabajo para otros.
- Invierte en el negocio mediante:
 - la compra de herramientas o equipos necesarios para prestar los servicios; o
 - el pago de licencias, certificados o capacitación especial.
- Tiene derecho a contratar y despedir trabajadores.

¿Contratista Independiente o Empleado?

Los requisitos anteriores deben cumplirse para que la persona califique como un contratista independiente. Como resultado, no es raro que los empleadores traten por error a un empleado como un contratista independiente.

Cuando un empleador tiene el derecho de decirle al trabajador cuándo, dónde y cómo hacer el trabajo y le proporciona las herramientas necesarias para hacerlo, el trabajador es un empleado, no un contratista independiente. Debe tener mucho cuidado al evaluar la verdadera situación laboral de los trabajadores.

Se debe tener cuidado de que alguien contratado como contratista independiente cumpla con los criterios para actuar como contratista independiente. Si el tribunal determina que alguien contratado como un contratista independiente no cumple con los requisitos, el tribunal puede considerar que es un "empleado". El problema es que algunos empleadores contratan trabajadores y los llaman "contratistas independientes" para evitar pagar los impuestos sobre los ingresos del trabajador. Esa decisión puede tener consecuencias negativas. La clasificación errónea de un empleado puede dar lugar a sanciones o multas contra el empleador por no pagar los impuestos de nómina y por no hacer las declaraciones de impuestos correspondientes.

La ley otorga a la LCB la autoridad para sancionar a una empresa contratista de paisajismo que no se ajuste a las leyes laborales.

Reclamaciones de los Empleados por Salarios

Si el empleador no le paga a un empleado los salarios a los que tiene derecho, el empleado puede presentar una reclamación ante la Agencia de Empleo e Industrias

(BOLI, por sus siglas en inglés) y la LCB. Consulte el Capítulo 5: Reclamaciones y Resolución de Controversias.

Indemnización por Accidentes Laborales (exento frente a no exento)

La indemnización por accidentes laborales es una forma de seguro que proporciona reemplazo de salarios y beneficios médicos a los empleados que sufren lesiones durante el transcurso del empleo. La indemnización por accidentes laborales también proporciona beneficios por fallecimiento a los dependientes si un empleado muere como resultado de una lesión o una enfermedad ocupacionales. Se considera un seguro sin atribución de culpabilidad.

Todas las empresas contratistas de paisajismo con licencia que emplean a uno o más trabajadores deben proporcionar una cobertura de seguro de indemnización por accidentes laborales. La División de Compensación para Trabajadores (WCD, por sus siglas en inglés) supervisa la administración del seguro de indemnización por accidentes laborales.

Exento frente a No Exento (Sin Empleados frente a Empleados)

La ley de Oregón requiere que una empresa contratista de paisajismo se registre en la LCB como exenta o no exenta.

- **Exenta** significa que su empresa no tiene empleados.
- **No exenta** significa que su empresa tiene uno o más empleados.

Si la empresa contratista de paisajismo emplea a un trabajador mientras está registrada ante la LCB como exenta (sin empleados), la empresa puede estar sujeta a la inmediata suspensión de su licencia.

Excepciones de la cobertura de indemnización por accidentes laborales (Capítulo 656 de la ORS)

Todos los trabajadores son trabajadores sujetos a la ley de indemnización por accidentes laborales, con algunas excepciones como se indica en dicha ley, Capítulo 656 de la ORS. He aquí hay algunas excepciones comunes:

- **Únicos propietarios.** Si usted es un propietario único, no está obligado a tener un seguro de indemnización por accidentes laborales para usted. Debe tener cobertura para sus trabajadores sujetos a la ley de indemnización por accidentes laborales. Esta cobertura debe incluir a los miembros de su familia.
- **Socios.** En la industria de los contratistas de paisajismo en Oregón, dos socios pueden estar exentos (más si todos son familiares inmediatos). Los socios deben tener cada uno una participación sustancial.
- **Funcionarios corporativos o miembros de sociedades de responsabilidad limitada.** Dos (más si todos son familiares inmediatos) funcionarios corporativos o miembros/gerentes de responsabilidad limitada que también son propietarios y directores sustanciales.

- Empleados fuera del estado. Si un empleador que no pertenece al estado trae empleados a Oregón, la cobertura de indemnización por accidentes laborales del estado de origen generalmente cumplirá con el requisito de Oregón para aquellos trabajadores que se encuentren temporalmente en Oregón. Para estar seguro, debe consultar al respecto con la División de Compensación para Trabajadores.

Empresas de Personal Temporario

Para el seguro de indemnización por accidentes laborales, la empresa de personal temporario se encargará de la nómina, indemnización por accidentes laborales y la mayoría de otros documentos para esos empleados. Las empresas de personal temporario deben obtener una licencia de la División de Compensación para Trabajadores para hacer negocios en Oregón.

Un empleado de una empresa de trabajadores temporarios puede realizar trabajos de jardinería:

- solo para una empresa contratista de paisajismo con licencia;
- cuando sea supervisado directamente por un profesional de construcción de jardines; y
- si recibe el pago de al menos el salario mínimo.

Un empleado de una empresa de trabajadores temporarios NO puede realizar trabajos de jardinería mientras reciba el pago directo del propietario de una vivienda.

Recursos de la Ley de Empleo

¿Quién es responsable de los impuestos de nómina, las primas de indemnización por accidentes laborales y el seguro de desempleo?

La empresa contratista de paisajismo es responsable de estos pagos. Incluso si el pago de los empleados no se reporta al Departamento de Empleo.

DEPARTAMENTO DE EMPLEO DE OREGÓN

El Departamento de Empleo de Oregon suministra información de empleo a nivel estatal.

Oregon Employment Department
875 Union St. NE
Salem, OR 97311
800-237-3710
Oregon.gov/EMPLOY

OFICINA DE TRABAJO E INDUSTRIAS DE OREGÓN

La División de Horas y Salarios del Departamento de Trabajo e Industrias de Oregon (BOLI, por sus siglas en inglés) brinda asistencia a los asalariados de Oregon al hacer cumplir las leyes que cubren el salario mínimo estatal y los requisitos de horas extras, las condiciones de trabajo, el trabajo infantil, la contratación de mano de obra agrícola y forestal y el cobro de salarios. La división también impone el pago de las tasas salariales vigentes que deben pagarse a los trabajadores de la construcción en proyectos de obras públicas. La BOLI determina y publica las tasas salariales vigentes sobre la base de una encuesta anual de la industria de la construcción.

Oregon BOLI
800 NE Oregon St., Suite 1045
Portland, OR 97232
(971) 673-0844
Oregon.gov/BOLI/WHD

Capítulo 3: Contratos

La empresa contratista de paisajismo es la entidad a la que se le permite contratar trabajos de jardinería en Oregón. No se requiere que las empresas contratistas de paisajismo que realizan trabajos de mantenimiento tengan un contrato para trabajos de mantenimiento.

¿Qué es un Contrato?

Los contratos son la forma en que una empresa se comunica con un cliente. Un contrato especifica las obligaciones o los deberes de hacer o no hacer de las partes contratantes. Especificar "qué, cuándo, a veces cómo y por cuánto" protege tanto al consumidor como a la empresa contratista de paisajismo. En el caso de que se presente una reclamación o una queja en contra de una empresa contratista de paisajismo, los términos del contrato son la base para determinar si existe una violación del contrato o un trabajo negligente o inadecuado. Tener un contrato bien redactado y fácilmente comprensible protege tanto al consumidor como a la empresa contratista de paisajismo.

Elementos Requeridos de un Contrato

El trabajo de contratación de paisajismo realizado en Oregón por más de \$2,000 se realizará mediante un contrato escrito y contendrá ciertos elementos que la LCB ha estipulado.

Elementos que deben incluirse en el contrato para el trabajo de jardinería:

1. nombre de la empresa contratista de paisajismo, número de licencia, dirección comercial y número de teléfono;
2. nombre y dirección del consumidor;
3. dirección o ubicación del trabajo a realizar, si es diferente de la dirección del consumidor;
4. descripción general del trabajo a realizar y los materiales a instalar;
5. tiempo estimado para completar o fecha estimada de finalización del trabajo;
6. precio y calendario de pagos;
7. descripción de la garantía; si no hay garantía se incluirá dicha declaración;
8. firmas del representante autorizado de la empresa y el consumidor;
9. declaración de que la empresa cuenta con una licencia de la LCB y la dirección y el número de teléfono actuales de la LCB (la información de la LCB se encuentra en la portada de esta guía);
10. una declaración, si se utilizarán subcontratos; y
11. si el contrato contiene una cláusula de arbitraje o una cláusula de arbitraje vinculante, un texto que explique que si el consumidor firma el contrato, puede estar renunciando a su derecho de acceso al proceso de reclamaciones de la LCB y puede que no tenga acceso a la fianza de la empresa contratista de paisajismo.

Nota: Estos elementos no constituyen un contrato completo.

Estos elementos deben incluirse para que una empresa contratista de paisajismo haga valer el contrato escrito ante cualquier tribunal u otros procedimiento dentro de Oregón. Si no se incluye alguno de estos elementos, la empresa contratista de paisajismo no podrá cobrar el trabajo realizado. Además, los contratos incompletos o la falta de un contrato por escrito para cargos de trabajo de más de \$2,000 darán lugar a una sanción impuesta por la LCB.

Los contratos o subcontratos escritos con otro contratista con licencia no necesitan incluir:

- la declaración de licencia,
- si se utilizarán subcontratistas; o
- la cláusula de arbitraje.

Precio Contractual y Calendario de Pagos

Un contrato escrito debe mencionar el precio contractual e indicar un calendario de pagos. Es importante que la empresa contratista de paisajismo negocie el calendario de pagos con miras a las necesidades de flujo de efectivo de la empresa. Esto incluye las obligaciones financieras contraídas a partir del desarrollo del proyecto, tales como pagar los costos directos del trabajo, los gastos generales del negocio y las ganancias. Diferentes tipos de contratos de paisajismo pueden implicar diferentes cálculos de los montos adeudados de pago parcial. Si no cobra lo suficiente para cubrir todos sus gastos (materiales, mano de obra, combustible, etc.) no espere que el propietario le pague más de lo que contrató para cubrir estos gastos. Sea claro respecto de cuándo es el vencimiento de los pagos.

Alcance del Trabajo

Para evitar la incertidumbre y ayudar a prevenir controversias, el alcance del trabajo a realizar debe estar detallado en el contrato. Esto mostrará la intención de las partes en el momento en que se redactó el contrato. Al definir el alcance del trabajo, la empresa contratista de paisajismo puede hacer referencia a los planos y las especificaciones utilizados en la preparación del precio contractual o identificar dichos planos y especificaciones como un anexo del contrato.

Negociación

Tan pronto como una empresa contratista de paisajismo ve que puede surgir un problema, o descubre un problema imprevisto, debe iniciar de inmediato negociaciones con el dueño de la propiedad, el arquitecto o los subcontratistas para resolver el problema con costos e interrupciones mínimos del proyecto. Si se llega a un acuerdo, debe ser por escrito y firmado por todas las partes.

Relaciones Contractuales en la Construcción de Jardines

La empresa contratista de paisajismo es una parte en un contrato con el dueño de la propiedad.

Los subcontratistas son partes de contratos con la empresa contratista de paisajismo, pero no el dueño de la propiedad.

Las empresas contratistas de paisajismo y los subcontratistas siempre están obligados a cumplir con sus obligaciones contractuales. Quién tiene el derecho de hacer cumplir las obligaciones varía dependiendo de las partes del contrato. Cuando una empresa contratista de paisajismo subcontrata partes del trabajo de jardinería a otras empresas contratistas de paisajismo con licencia, la empresa originadora es responsable del trabajo realizado por los subcontratistas. La empresa originadora está obligada a rendir cuentas al propietario por el trabajo que se está realizando. Cuando el trabajo se subcontrata, el contratista debe verificar que el subcontratista tenga licencia para realizar el trabajo.

El contratista general en un proyecto suele ser el único contratista en una relación contractual directa con el propietario y las responsabilidades del contratista general ante el propietario son disponer la finalización de todo el proyecto. El contratista general puede subcontratar el trabajo de paisajismo a empresas contratistas de paisajismo con licencia.

Los proveedores suministran materiales y equipos, a diferencia de mano de obra y los servicios. Los proveedores pueden tener un contrato con un subcontratista, la empresa contratista de paisajismo y, en algunos casos, con el dueño de la propiedad.

En el desempeño de sus funciones, las empresas contratistas de paisajismo, los subcontratistas y los proveedores están sujetos a un estándar de desempeño equivalente a los estándares y las prácticas generalmente aceptados de la industria en el área geográfica donde se realiza el trabajo.

Solicitudes de Cambio

Las solicitudes de cambio o las enmiendas a los contratos y subcontratos de paisajismo son necesarias y son documentos legales que complementan el contrato inicial.

Una solicitud de cambio debe identificar el alcance del cambio o la enmienda, ser acordado por ambas partes y estar por escrito. Esto no requiere la firma de ambas partes, pero sí requiere un acuerdo por escrito. Se acepta un correo electrónico o un mensaje de texto de ambas partes que manifieste el acuerdo. Se requiere una solicitud de cambio antes de que se pueda iniciar el trabajo.

Facturación

La LCB tiene la autoridad para establecer requisitos en las facturaciones (facturas) para el trabajo de jardinería realizado en Oregón a fin de ayudar a los consumidores a saber qué están pagando y los costos asociados con el trabajo facturado. Todas las facturaciones realizadas por una empresa contratista de paisajismo con licencia deben incluir lo siguiente:

- nombre, dirección y número de teléfono de la empresa contratista de paisajismo con licencia;
- nombre y dirección del consumidor;
- precio total del contrato y monto pagado hasta la fecha; y
- cantidad ahora adeudada y el trabajo realizado por la cantidad adeudada.

Relaciones con el Cliente y Expectativas

La mayoría de los problemas surgen entre clientes y contratistas debido a la falta de comunicación. Los contratos y los gravámenes están relacionados con las relaciones con los clientes. Las buenas relaciones con los clientes y las buenas prácticas de gestión pueden evitar problemas que pueden dar lugar a reclamaciones contra la empresa o gravámenes constituidos contra el propietario de la vivienda. Las siguientes listas de verificación se proporcionan para ayudar a la empresa contratista de paisajismo a gestionar las relaciones con los clientes y no constituyen asesoramiento legal.

Lista de Verificación de la Fase Previa al Contrato

1. Determine los objetivos de los clientes.
2. Determine el presupuesto de los clientes.
3. Prepare planes para el trabajo.
4. Determine su capacidad para manejar el trabajo (habilidad y trabajo necesario).
5. Analice lo siguiente con el cliente:
 - A. Expectativas de tiempo.
 - B. Pago.
 - C. Gestión de proyectos.
 - D. Comunicación cliente/empresa contratista de paisajismo.
 - E. Calidad del trabajo.
 - F. Mantenimiento posterior a la instalación.
 - G. Determine la disponibilidad de materiales y suministros.
 - H. Asegúrese de tener mediciones y presupuestos de cantidades precisos.
 - I. Póngase en contacto con subcontratistas y obtenga cotizaciones firmes, si corresponde.

Lista de Verificación de la Fase del Contrato

1. Utilice un contrato escrito (es un requisito para trabajos de más de \$2,000).
2. Revise los términos con el cliente.
3. Explique el proceso de solicitud de cambios.
4. Explique las obligaciones de mantenimiento.
5. Obtenga un pago inicial sobre el precio del contrato.
6. Presente al supervisor con licencia para el trabajo.
7. Revise los planes.
8. Confirme las expectativas de tiempo.
9. Concrete los subcontratos.
10. Confirme los términos de la garantía.

Lista de Verificación de la Fase de Cumplimiento

1. Obtenga todos los permisos requeridos.
2. Programe el trabajo.
3. Solicite materiales y suministros.

4. Incorpore personal.
5. Coordine a todos los subcontratistas.
6. Revise los planos con el capataz y el personal.
7. Trace el trabajo; revise con el cliente.
8. Revise el material vegetal con el cliente en el lugar.
9. Revise cualquier otro material importante como ladrillo, madera, roca, etc.
10. Supervise el trabajo diario, tanto la calidad como el progreso.
11. Aborde las cosas desconocidas inmediatamente después de su descubrimiento e informe al cliente.
12. Siga los planos estrictamente.
13. Obtenga solicitudes de cambio ANTES de que comience el nuevo trabajo.
14. Envíe estados de cuenta o facturaciones.
15. Cumpla con las expectativas de tiempo.
16. Capacite al cliente para el mantenimiento.
17. Administre el lugar.

Lista de Verificación de la Fase de Seguimiento

1. Haga una inspección final con el cliente.
2. Realice las pruebas necesarias.
3. Prepare y entregue instrucciones de mantenimiento por escrito al cliente.
4. Haga que el cliente firme la aceptación y la declaración de finalización.
5. Cobre los honorarios impagos.
6. Visite el sitio una semana después de la finalización.
7. Siga la propuesta de mantenimiento.
8. Cumpla con todas las obligaciones de garantía y seguridad.
9. Solicite comentarios del cliente (prepare un formulario con anticipación).

Capítulo 4: Supervisión de Empleados sin Licencia

Requisitos de Supervisión

Una persona sin licencia debe ser empleada por una empresa contratista de paisajismo y debe ser supervisada directamente por un profesional de construcción de jardines en la fase de trabajo que se está realizando. El empleado sin licencia no puede ser un empleado según el Formulario 1099.

Un profesional de construcción de jardines puede realizar el trabajo y supervisar el trabajo dentro de la fase de la licencia para la que tiene dicha licencia, siempre que sea propietario de, o empleado por, una empresa contratista de paisajismo con licencia. Si un profesional de construcción de jardines no tiene licencia en una fase de jardinería, debe ser supervisado directamente por un profesional de construcción de jardines en esa fase de jardinería.

¿Qué es la Supervisión Directa?

La supervisión directa significa que un profesional de construcción de jardines con licencia supervisa a cualquier empleado sin licencia que realice trabajos de jardinería de manera que el empleado:

- haya recibido instrucción sobre el proyecto por parte de profesionales de la construcción de jardines, verbalmente o por escrito;
- conozca al profesional de la construcción de jardines por su nombre;
- sepa cómo contactar al profesional de la construcción de jardines; y
- pueda comunicarse con el profesional de la construcción de jardines dentro de una hora y, si el profesional de la construcción de jardines no está disponible, devolverá la llamada al empleado al final del día.

El hecho de que una empresa contratista de paisajismo no requiera este tipo de supervisión puede dar lugar a sanciones monetarias para la empresa y el profesional de construcción de jardines con licencia.

Capítulo 5: Reclamaciones y Resolución de Controversias

Programa de Resolución de Controversias y Reclamaciones de la LCB

Como parte de los servicios ofrecidos por la LCB para la protección del consumidor, la LCB proporciona un proceso único para resolver controversias entre empresas contratistas de paisajismo con licencia y consumidores. Este proceso es gratuito para el consumidor y se paga con los aranceles de solicitud y otorgamiento de licencias cobrados por la LCB. Hay un conjunto de leyes que rigen este proceso.

Informar a los clientes que este proceso está disponible para ellos como un método para responsabilizar a las empresas contratistas de paisajismo y mantener a ambas partes fuera de los tribunales es una ventaja significativa para que el consumidor contrate a una empresa contratista de paisajismo con licencia en lugar de una empresa sin licencia.

Cómo Evitar Problemas

Cada año, la junta procesa las quejas contra empresas contratistas de paisajismo que podrían haberse evitado. Las reclamaciones suelen ser una ruptura en la comunicación entre las dos partes. Las siguientes sugerencias pueden ayudarlo a evitar problemas con sus futuros clientes.

- Cumpla con las normas de la junta.
 - Mantenga una licencia activa.
 - Trabaje en la fase de licencia correcta (subcontrate lo que su licencia no cubre).
 - Asegúrese de tener la cantidad de fianza adecuada requerida para el trabajo.
 - Si tiene empleados, asegúrese de tener cobertura de indemnización por accidentes laborales.

- Evite las controversias.
 - Solo haga una oferta en trabajos en los que tenga experiencia para hacerlos o reciba capacitación.
 - Preste atención a sus instintos. Si tiene la sensación de que este trabajo va a ser más problemático de lo que vale, no lo haga.
 - Comience con una comprensión clara de las expectativas de su cliente y el alcance y la calidad del trabajo que se requerirá para cumplir esas expectativas.
 - No evite las conversaciones sobre posibles problemas por temor a perder el trabajo. Es mejor perder el trabajo por adelantado que tomarlo y perder dinero al final.

- Piense dos veces antes de trabajar para amigos y familiares.
 - Los amigos y los familiares a menudo esperan más por menos. Si surge una controversia, corre el riesgo de perder mucho más que dinero.

- Utilice un contrato escrito y procure que sea completo. ¡Ponga todo por escrito!

- La ley exige un contrato por escrito si el monto del contrato supera los \$2,000. Si el monto del contrato comienza en menos de \$2,000 pero supera esa cantidad por alguna razón, debe tener un contrato por escrito en ese momento.
- Si no utiliza un contrato por escrito cuando es necesario, puede perder su derecho a reclamar un gravamen.
- Asegúrese de que sus contratos incluyan todos los elementos requeridos por la junta.
- Utilice planos y especificaciones precisos del trabajo.
- Lleve un registro en papel de cada contacto y llamada telefónica con el cliente, incluidos mensajes de texto y correos electrónicos.
- Hable con sus clientes durante el proyecto.
 - Mantenga una buena comunicación regular.
 - Devuelva las llamadas de los clientes. Es tentador ignorar una llamada telefónica de un cliente enojado, pero devuélvala de todos modos. El problema no desaparecerá y podría empeorar cuanto más tiempo espere.
- Siga las instrucciones del fabricante.
- Siga hasta el final: haga lo que acordó hacer.
- Genere ganancias buenas y sustanciosas en sus trabajos. No intente "cobrar más" más tarde en un trabajo.
- Cuando encuentre un buen subcontratista, manténgalo.
- Obtenga los permisos necesarios de manera oportuna (los permisos para dispositivos antirretorno deben obtenerse antes de la instalación).
- Recorra el proyecto final y haga una lista de pendientes firmada.
- Si comete un error, admítalo y corrija el problema.

Fianzas

Toda empresa contratista de paisajismo debe presentar una fianza, una asignación de ahorros o una carta de crédito irrevocable ante la LCB. Los requisitos de fianza se basan en cada proyecto de la siguiente manera:

- \$3,000 si la empresa cobra \$10,000 o menos.
- \$10,000 si la empresa cobra más de \$10,000, pero menos de \$25,000, o si se realizarán trabajos de patio sin otro trabajo de jardinería.
- \$15,000 si la empresa cobra \$25,000, pero menos de \$50,000.
- \$20,000 si la empresa cobra \$50,000 o más.

Cuando un proyecto de construcción de jardines excede las limitaciones de la fianza actual, es responsabilidad de la empresa obtener el mayor monto de fianza antes de que continúe el trabajo en ese proyecto. La empresa debe obtener el monto correcto de la fianza antes de presentar una oferta en un proyecto que excederá sus restricciones de fianzas actuales.

El acceso a la fianza es administrado por la LCB en caso de que la empresa incumpla un contrato, realice un trabajo negligente o inadecuado, no pague impuestos, no pague a los empleados o no pague a un proveedor de materiales o mano de obra. La persona

que firmó el contrato con la empresa contratista de paisajismo puede presentar una reclamación ante la LCB, que luego inicia un procedimiento legal para resolver el problema. El proceso judicial es otra opción para todas las partes en la controversia.

Si se cancela o se reduce una caución o la asignación de ahorros, la empresa contratista de paisajismo debe presentar una caución o un depósito de reemplazo o entregar la licencia.

Tipos de Reclamaciones

- Incumplimiento del Contrato: una reclamación por los montos adeudados de una empresa contratista de paisajismo como resultado de un incumplimiento del contrato en la realización de trabajos de contrataciones de jardinería.
- Material o Equipo: una reclamación por materiales o alquiler o suministro de equipos a una empresa contratista de paisajismo no pagados.
- Empleado: una reclamación por salarios o beneficios impagos presentada por un empleado de una empresa contratista de paisajismo por el trabajo realizado.
- Trabajo Negligente o Inadecuado: una reclamación como resultado de un trabajo negligente o inadecuado en la contratación para el paisajismo. La LCB define negligente como la incapacidad de una persona razonablemente prudente para ejercer el cuidado en circunstancias similares. La LCB define inadecuado como no adecuado para las circunstancias, el diseño o el sitio de trabajo determinado.
- Impuesto y Contribución Estatal: una reclamación presentada por el estado de Oregón por los montos adeudados por impuestos y contribuciones adeudadas al estado de Oregón.
- Subcontratista: una reclamación que surge de un contrato entre el subcontratista y la empresa contratista de paisajismo, ya sea por la falta de pago a un subcontratista o por incumplimiento de contrato o trabajo negligente o inadecuado realizado por el subcontratista.
- Gravamen: una reclamación presentada por el dueño de una propiedad para liberar o recuperar los fondos gastados en la liberación de un gravamen de construcción.

Plazos para Presentar Reclamaciones

- El incumplimiento del contrato y las reclamaciones por trabajo negligente o inadecuado deben presentarse dentro del año siguiente a la fecha en que se completó el trabajo.
- Las reclamaciones relacionadas con materiales, alquiler de equipos y empleados deben presentarse ante la LCB dentro de un año después de la fecha de entrega del material, el equipo o la mano de obra.
- Las reclamaciones de impuestos y contribuciones estatales deben presentarse dentro de un año de la fecha de vencimiento del impuesto o la contribución.

Qué Hace la LCB cuando Recibe una Reclamación

Un consumidor (reclamante) debe completar un formulario de Declaración de la Reclamación. También deben presentarse todos los contratos escritos entre las partes.

Una vez que la LCB ha recibido una reclamación, la examina para asegurarse de que tiene competencia sobre la reclamación según las condiciones de aceptación (ver más adelante) y la información proporcionada por el reclamante. Si la LCB determina que no tiene competencia, no acepta la reclamación. Si la LCB determina que sí tiene competencia, la LCB proporciona a la empresa contratista de paisajismo una copia de la reclamación y solicita a ambas partes que envíen un acuerdo por escrito de mediación o no. También se le solicita a la empresa contratista de paisajismo que responda los puntos mencionados en la reclamación para que la LCB pueda revisar ambos lados de la historia.

Las reclamaciones se pueden suspender debido a asuntos de bancarrota o judiciales, pero una vez que se resuelvan, el proceso de reclamación continuará.

Condiciones para la Aceptación de Reclamaciones por parte de la LCB

Existen varias condiciones para que una reclamación sea aceptada por la LCB. Los estatutos y las normas establecen:

- La LCB solo puede procesar una reclamación que se haya presentado por trabajo negligente o inadecuado dentro de un año a partir de la fecha en que se completó el trabajo.
- "Fecha en que se completó el trabajo" es la fecha en que se cumplieron sustancialmente todas las disposiciones del contrato, excluyendo el trabajo con garantía; o la fecha en que la empresa contratista de paisajismo dejó de trabajar, si la empresa no cumplió sustancialmente con las disposiciones del contrato.
- La empresa contratista de paisajismo contra la cual se presenta la reclamación debe haber contado con una licencia durante todo o parte del período de trabajo.
- El trabajo debe haberse realizado dentro de los límites del estado de Oregón, o debe ser para materiales o equipos suministrados para instalación en una propiedad ubicada dentro de los límites del estado de Oregón. Las reclamaciones de materiales o equipos no pueden incluir la falta de pago de herramientas o equipos vendidos a una empresa contratista de paisajismo que no está incorporada en el lugar de trabajo, de intereses o cargos por servicio en una cuenta o de materiales comprados como artículos para inventario.
- El trabajo tiene que ser un trabajo de jardinería, no un mantenimiento de jardines.
- Reclamaciones por materiales, donde una o más facturas involucren materiales entregados en Oregón mientras la empresa tenía licencia. (La indemnización por daños y perjuicios se otorgará solo por materiales entregados dentro del período de tiempo en que la empresa tenía una licencia activa).

- Reclamación por gravamen cuando el dueño de la propiedad pagó para levantar un gravamen.

Elementos Contractuales que Afectan el Procesamiento de una Reclamación

Las condiciones del contrato pueden afectar la forma en que la LCB procede con una reclamación. Por ejemplo, si el contrato contiene un acuerdo para mediar o arbitrar las controversias que surjan del contrato por parte de un proveedor específico, los términos del acuerdo reemplazan las normas de la LCB. En tal caso, la LCB informa a ambas partes que cerrará la reclamación en sesenta días, a menos que firmen una renuncia por escrito a la mediación o el arbitraje o que la LCB reciba pruebas de que se ha iniciado una mediación o un arbitraje externos.

Si cualquiera de las partes inicia la mediación o el arbitraje, la LCB suspenderá el procesamiento de la reclamación hasta que se completen la mediación o el arbitraje. Si ambas partes no responden, la LCB debe cerrar la reclamación.

Mediación o Reunión de Investigación en el Lugar

Como parte del proceso de reclamación, la LCB ayudará a las partes a resolver la reclamación reduciendo el tiempo y el dinero que ambas partes y la LCB deben gastar para resolver dicha reclamación. La mediación en el lugar es parte del procedimiento que la LCB utiliza para lograr este objetivo. En la mediación:

- un mediador de la LCB ayudará a ambas partes a resolver la controversia con un acuerdo de resolución por escrito;
- si las partes no pueden llegar a un acuerdo, el mediador de la LCB llevará a cabo una investigación y presentará un informe a la LCB.

Durante las discusiones de mediación, el mediador de la LCB puede solicitar reunirse con cada parte en privado. Las discusiones de mediación a menudo son asistidas por discusiones privadas, que permiten al mediador proporcionar una evaluación sincera de la fortaleza o la debilidad de la posición de una parte. No se sorprenda si el mediador se enfoca en la debilidad de su posición. Existe una tendencia natural a que una persona haga demasiado hincapié en los puntos fuertes de su posición y minimice las debilidades. El mediador de la LCB intentará equilibrar esta tendencia con una evaluación del aspecto negativo de su posición. Tenga la seguridad de que el mediador está utilizando el mismo enfoque con la otra parte.

Requisitos para el Reclamante:

- El reclamante o un representante del reclamante deben asistir a la reunión en el lugar. Si un representante asiste, debe tener la facultad para celebrar un acuerdo.
- El reclamante debe permitir el acceso a la propiedad objeto de la reclamación y permitir que la empresa contratista de paisajismo esté presente o la reclamación se cerrará.
- El reclamante debe responder a todas las solicitudes de la LCB o la reclamación se cerrará.

Requisitos para el Demandado (empresa contratista de paisajismo)

- La LCP debe asistir a cualquier reunión en el lugar.
- El representante que asista a la reunión debe tener la facultad para iniciar negociaciones de conciliación y firmar un acuerdo.

Acuerdos de Conciliación por Escrito

El mediador de la LCB registrará su acuerdo por escrito en la mediación. Este acuerdo incluirá fechas límite. Un acuerdo de conciliación es un documento legalmente vinculante. No firme el acuerdo de conciliación a menos que lo entienda por completo y sienta que es lo mejor para usted. El mediador no recriminará su negativa a celebrar un acuerdo.

Si usted y la otra parte resuelven la reclamación, generalmente recibirá una copia del acuerdo de conciliación en la mediación. Si el demandado acepta realizar trabajos de reparación o pagos, la LCB mantendrá la reclamación abierta hasta que se completen los trabajos de reparación o los pagos.

¿Qué sucede si las partes no llegan a un acuerdo?

Si un representante autorizado de la empresa contratista de paisajismo con licencia no asiste a la reunión en el lugar o no se llega a un acuerdo de conciliación entre ambas partes, o cualquiera de las partes no está de acuerdo con la mediación, el mediador/investigador revisará los elementos de la reclamación y escribirá un informe para la LCB.

La investigación no es una audiencia, ni tampoco un arbitraje. El investigador no intentará resolver las diferencias de hecho en las posiciones de las partes. Sin embargo, el investigador puede basar su informe en una opinión sobre qué posición es más probable que sea cierta si existe un fundamento para esa opinión.

Órdenes Propuestas

Si no se llega a un acuerdo, el reclamante debe presentar una o más estimaciones de una empresa contratista de paisajismo por el costo de corrección o finalización de cada punto de reclamación y un formulario de Daños Monetarios Solicitados que enumere cada elemento reclamado.

La LCB puede emitir una orden propuesta de pago si determina que el reclamante sufrió los daños causados por el demandado y el valor monetario de esos daños es comprobado por el reclamante en el expediente.

La LCB puede emitir una orden proponiendo la desestimación de la reclamación si el valor monetario de los daños sufridos es menor que una cantidad adeudada al demandado por el reclamante en virtud del contrato o si la LCB determina que el demandado no realizó un trabajo negligente o inadecuado ni incumplió el contrato.

Cualquiera de las partes de la reclamación puede solicitar una audiencia dentro de los veintidós días posteriores a la emisión de una orden propuesta. Dicha audiencia será

determinada por un Juez de Derecho Administrativo. La audiencia se llevará a cabo por teléfono ante un Juez de Derecho Administrativo de la Oficina de Audiencias Administrativas. Estos procedimientos están presididos por el Juez de Derecho Administrativo que:

- examina las pruebas de testigos que están bajo juramento y sujetos a interrogatorio;
- no visitará el lugar de trabajo;
- toma una decisión basada en toda la evidencia presentada en la audiencia.

Algunas partes deben estar representadas por un abogado en una audiencia. Si usted es parte de una reclamación grande o compleja, debe considerar contratar a un abogado para que lo asista en la audiencia.

Dictamen Final de Compensación por Daños

Una vez que se toma una determinación de una cantidad monetaria y el tiempo para solicitar una audiencia ha pasado, el dictamen se convierte en definitivo y la empresa contratista de paisajismo tiene treinta días para pagar al reclamante la cantidad adeudada, si la hubiera.

Si la empresa contratista de paisajismo no paga la cantidad adeudada, la LCB solicitará que la afianzadora pague la cantidad. Determinar cómo la afianzadora paga múltiples reclamaciones contra la misma empresa dentro de incrementos de noventa días es un proceso que aborda la afianzadora al distribuir los fondos a los reclamantes.

Capítulo 6: Ley de Gravámenes



¡PRECAUCIÓN!

El material en este capítulo se proporciona como un recurso para estudio para el examen de la LCB y es solo para fines informativos. No debe ser considerado como asesoramiento legal. La LCB le recomienda encarecidamente que consulte a un abogado para obtener asesoramiento legal específico sobre la constitución o para hacer cumplir gravámenes.

Los contratistas que necesitan asistencia para notificar, constituir gravámenes u obtener un derecho de retención preferencial, deben consultar a un abogado. Algunos abogados se especializan en derecho urbanístico y pueden ofrecer clases o publicaciones relacionadas con gravámenes. Para encontrar un abogado especializado en derecho urbanístico, los contratistas pueden comunicarse con las asociaciones de la industria de la construcción, o con el Servicio de Referencia de Abogados del Estado de Oregón al 1-800-452-7636 o www.osbar.org/public.

EXPLICACIÓN DE GRAVÁMENES DE LA CONSTRUCCIÓN

¿Qué es un gravamen de la construcción?

Los gravámenes de la construcción han sido parte de la ley de Oregón por más de cien años. Conforme a esta ley, cualquier persona que construya mejoras en la propiedad, suministre materiales, alquile equipos o brinde servicios para mejoras tiene el derecho a cobrarse el pago de la propiedad si no recibe el pago. Si el contratista no recibe el pago o no paga a sus subcontratistas, trabajadores, proveedores de materiales o compañías de alquiler de equipos, esas personas pueden reclamar un gravamen contra la propiedad.

¿Cuál es el propósito de la ley de gravámenes de la construcción?

El propósito de la ley es garantizar que las personas reciban un pago por el valor que agregan al bien de alguien. Un banco puede recuperar un automóvil si no se realizan los pagos. Sin embargo, el trabajo realizado a bienes inmuebles es permanente y no se puede recuperar. Las leyes de gravamen protegen a las personas que trabajan en la propiedad que no tienen un contrato directamente con el propietario (que solo contrató al contratista general).

AVISOS REQUERIDOS

Aviso de Información al Propietario sobre Gravámenes de la Construcción

Si un contratista no envía el aviso como lo exige la ley, el contratista pierde el derecho a reclamar un gravamen sobre la propiedad. Se debe enviar el aviso si el contrato de construcción es por más de \$2,000 o cuando los cargos del trabajo superan los \$2,000. Si el contratista no envía un aviso al dueño de la propiedad, pierde los derechos a un gravamen. Nota: "Propiedad residencial" puede incluir propiedad no ocupada por el dueño.

Aviso de Derecho a un Gravamen

Los subcontratistas, los empleados, los proveedores de materiales y las empresas de alquiler de equipos generalmente deben enviar un Aviso de Derecho a un Gravamen a los propietarios para reclamar un gravamen válido en caso de que no se les pague. Un Aviso de Derecho a un Gravamen le informa al dueño de la propiedad de la posibilidad de que los subcontratistas, los empleados, los proveedores de materiales y las compañías de alquiler de equipos que no reciban su pago puedan constituir un gravamen sobre la propiedad del dueño.

¿Quién envía qué aviso a los dueños de propiedades?

- Si contrata directamente con un dueño de una propiedad residencial, debe enviar una Aviso de Información al dueño sobre gravámenes de la construcción.
- Si no tiene un contrato directo con el dueño de una propiedad y desea tener derecho a constituir un gravamen, debe enviar un Aviso de Derecho a un Gravamen al dueño de la propiedad. Existen algunas excepciones.

¿Dónde puedo obtener copias del Aviso de Información al Dueño sobre Gravámenes de la Construcción?

Los contratistas con licencia pueden descargar e imprimir copias del sitio web de la CCB, o llamar a la CCB y solicitar una copia. **Los titulares de licencias de la LCB deben usar estos formularios.**

CONSTITUCIÓN DE GRAVÁMENES

¿Cómo hago para constituir un gravamen?

Consulte a un abogado. Un gravamen implica un notario, una descripción legal, un arancel de inscripción, varios plazos y trámites extensos. Si algo en el proceso no se hace correctamente, el gravamen puede ser inválido o usted puede perder su derecho a cobrar los honorarios de los abogados en caso de que tenga que ejecutar el gravamen.

¿Cuál es la fecha límite para constituir un gravamen? ¿Qué pasa si constituyo el gravamen después de ese plazo?

Tiene setenta y cinco días para constituir un gravamen a partir de:

1. la fecha en la que trabajó o entregó los materiales a la propiedad por última vez; o
2. la fecha de finalización sustancial de la construcción, la fecha que ocurra antes.

El gravamen será inválido y no se podrá ejecutar si se presenta más de setenta y cinco días después de las fechas mencionadas anteriormente.

Los requisitos para perseguir un gravamen son muy estrictos. ¿Por qué?

La ejecución de un gravamen es un asunto serio: alguien puede perder su propiedad. Los estrictos requisitos también están destinados a prevenir abusos que pueden dar lugar a que los propietarios de viviendas tengan que pagar dos veces por los mismos materiales, equipos, servicios o mano de obra.

¿Dónde se constituyen los gravámenes?

Los gravámenes se constituyen ante el oficial de registro del condado donde se realizó el trabajo.

En resumen, ¿cuáles son las cosas más importantes que un contratista debe hacer para constituir un gravamen residencial válido?

1. El contratista debe tener una licencia de la LCB.
2. El contratista debe enviar al dueño de la propiedad un Aviso de Información al Dueño sobre Gravámenes de la Construcción si es necesario.
3. El gravamen debe constituirse dentro de los setenta y cinco días posteriores al último día en que se proporcionaron la mano de obra o los materiales.

En resumen, ¿qué es importante para que un subcontratista, un proveedor de materiales o una compañía de alquiler de equipos presenten una reclamación de gravamen residencial válido?

Enviar el Aviso de Derecho a un Gravamen por correo certificado o entregarlo en persona dentro de los ocho días hábiles posteriores al inicio del trabajo o la entrega de los materiales o equipos.

¿Dónde puedo obtener más información sobre las leyes de gravámenes de Oregón?

Posiblemente quiera ponerse en contacto con un abogado o revisar la Ley de Gravámenes de Oregón, que se encuentra en el Capítulo 87 de ORS.

Capítulo 7: Seguridad y Comunicación de Riesgos

Consulte el folleto de la División de Seguridad y Salud Ocupacional de Oregón. Este folleto se proporciona sin cargo y está disponible en el sitio web de la LCB.

Capítulo 8: Códigos y Permisos de Construcción

No existen códigos de instalación para la instalación de césped, árboles, arbustos y otros materiales de viveros. La ciudad o el condado pueden tener requisitos para que puedan instalarse tipos específicos de árboles. Sin embargo, la LCB no tiene códigos ni pautas.

Puede haber ordenanzas locales de zonificación, convenios privados, condiciones y servidumbres o criterios de Revisión del Diseño de la Asociación de Propietarios que deberá seguir. ¡Asegúrese de revisarlos!

División de Códigos de Construcción

La División de Códigos de Construcción (BCD, por sus siglas en inglés) trabaja para garantizar la construcción de una edificación segura e implementa el código de construcción en todo el estado. La mayoría de los servicios de inspección y permisos son proporcionados por los departamentos de construcción locales de la ciudad o el condado o, en algunas áreas, por la División de Códigos de Construcción Estatal. Estos servicios son esenciales para construir estructuras seguras y eficaces en Oregón.

La mayoría de los trabajos de jardinería no tienen códigos en Oregón. Sin embargo, cuando las empresas contratistas de paisajismo realizan trabajos de construcción sujetos a la BCD, los códigos deben cumplirse y es responsabilidad de la empresa contratista de paisajismo comprobar los requisitos de los permisos.

Códigos Utilizados en Oregón

Consulte el sitio web de la BCD en www.bcd.oregon.gov para ver los códigos utilizados en Oregón y los cambios a esos códigos.

Permisos

Se requieren permisos para la mayoría de las construcciones nuevas y las modificaciones o las adiciones a edificios existentes, incluidos trabajos estructurales, de plomería, mecánicos y eléctricos. Las jurisdicciones individuales de la ciudad y el condado pueden tener requisitos de permisos adicionales según las condiciones geográficas, sísmicas y climáticas locales. Como propietario de una empresa contratista de paisajismo o empleado administrador, debe asegurarse de obtener los permisos necesarios antes de realizar el trabajo y de que el trabajo sea inspeccionado una vez finalizado.

Algunos de los permisos requeridos son:

- Montajes de Dispositivos Antirretorno. Los montajes de dispositivos antirretorno son para sistemas de riego y fuentes de agua. Es posible que sea necesario probar estos accesorios de plomería después de la instalación e inspeccionarlos antes de que finalice el permiso.

- Muros de Contención. Según los requisitos de la jurisdicción en la que la empresa está realizando el trabajo, un muro de contención por encima de cierta altura puede requerir un permiso, ingeniería e inspección.
- Caminos de Acceso. Un camino de acceso para ingresar desde una calle a una propiedad puede requerir un permiso.
- Terrazas. Las terrazas que están a cierta altura del suelo o unidas a una estructura pueden requerir un permiso.
- Baja Tensión. El cableado de baja tensión para sistemas de riego e iluminación de baja tensión puede requerir un permiso en muchas áreas locales.

Es posible que haya dueños de propiedades que no quieran que una empresa contratista de paisajismo obtenga un permiso de construcción a pesar de que quieren que dicha empresa realice el trabajo. Si una empresa contratista de paisajismo trabaja sin un permiso requerido, la LCB puede revocar o suspender la licencia de dicha empresa e imponer una sanción.

Solicitud de un Permiso

Las empresas contratistas de paisajismo deben solicitar un permiso requerido en las oficinas locales de la ciudad y el condado que tienen jurisdicción en el área donde se realizará el trabajo de construcción de jardines o en algunas áreas ante la División de Códigos de Construcción Estatal. Para encontrar el departamento de construcción adecuado, llame al ayuntamiento más cercano, proporcione la dirección del proyecto de construcción o instalación y solicite información de contacto de la jurisdicción de construcción que expide el permiso. Asegúrese de proporcionar la dirección del lugar de trabajo y el tipo de trabajo que se está realizando. Póngase en contacto con la autoridad responsable en la jurisdicción local si tiene preguntas sobre el código o el permiso. Hay una lista de departamentos de construcción locales en el sitio web de la BCD: www.bcd.oregon.gov.

Comuníquese con la jurisdicción en su área acerca del costo del permiso.

Fuentes de Códigos de Construcción

Para comprar un libro de códigos, consulte el sitio web de la BCD: www.bcd.oregon.gov.



¡PRECAUCIÓN!

¡Nunca asuma que no necesita un permiso! Siempre consulte los códigos de construcción locales ANTES de instalar un jardín. El incumplimiento de los requisitos del permiso puede dar lugar a sanciones civiles.

Capítulo 9: Estimación

La estimación es un aspecto importante del paisajismo. Usará la estimación para calcular el margen de ganancia en los bienes, los costos laborales y los márgenes de beneficios como ejemplo. La estimación se define como: a) calcular de forma provisional o aproximada el valor, el monto o la importancia del costo aproximado; b) determinar aproximadamente el tamaño, el alcance o la naturaleza del costo aproximado; y c) producir una declaración del costo aproximado.

Margen de Ganancia

El margen de ganancia es la cantidad añadida al costo de los bienes para cubrir los gastos generales y los beneficios. Se expresa como un porcentaje por encima del costo. En otras palabras, es el precio añadido sobre el costo total de los bienes o los servicios que le proporciona al vendedor una ganancia. Es importante recordar que el margen de ganancia y el margen de beneficios no son lo mismo. Hay muchos recursos excelentes en Internet que pueden ayudarlo a calcular tanto el margen de ganancia como el margen de beneficios.

Ejemplo

John es el propietario de una empresa que se especializa en la fabricación de computadoras de oficina e impresoras. Recientemente recibió un pedido grande de una empresa para treinta computadoras y cinco impresoras. Además, la empresa le encargó a John la instalación de software en cada una de las computadoras.

El costo por computadora es de \$500 y el costo por impresora es de \$100. El costo de instalar el software para que se ejecute en todas las computadoras es de \$2,000. Si John desea que el margen sea del 20 % para el pedido, ¿cuál sería el precio que cobraría John?

Paso 1: calcule el costo total del pedido (computadoras + impresoras + instalación de software) $(\$500 \times 30) + (\$100 \times 5) + \$ 2,000 = \$17,500$ (costo total).

Paso 2: determine el precio de venta utilizando el porcentaje deseado del 20 %.

$$\$17,500 \times 1.20 = \$21,000$$

Por lo tanto, para que John logre el porcentaje de margen de ganancia deseado del 20 %, deberá cobrar a la empresa \$21,000.

Descuento

Descuento significa reducir el precio o el valor de un objeto o un artículo. Si hay un descuento adicional, se calcula por separado.

Ejemplo

John ha decidido ofrecer un descuento a un cliente que está comprando equipos por \$21,000. ¿Cuál sería el precio total con un descuento del 8 % por realizar el pedido más un 3 % adicional por pagar en un plazo de treinta días?

Paso 1: convierta un 8 % a un decimal al dividir por 100: $8/100 = 0.08$.

Paso 2: multiplique el precio original por el decimal para calcular el descuento del 8 %:

$$\$21,000 \times 0.08 = \$1,680.$$

Paso 3: reste el descuento del precio original:

$$\$21,000 - \$1,680 = \$19,320 \text{ (este es el precio con descuento del 8 \%)}.$$

Paso 4: convierta 3 % a un decimal dividiendo por 100: $3/100 = 0.03$.

Paso 5: multiplique el 3 % del precio descontado por el decimal para calcular el descuento del 3 %:

$$\$19,320 \times 0.03 = \$579.60.$$

Paso 6: reste el descuento del 3 % del precio descontado del 8 %:

$$\$19,320 - \$579.60 = \$18,740.40.$$

Margen de Beneficios

El margen de beneficios de un producto o un servicio que usted vende es la diferencia entre su costo (materiales y mano de obra) y el precio de venta.

En el precio de un artículo o un servicio hay un error común que la mayoría de la gente comete. Les gustaría tener un beneficio del 40 % y generalmente toman el costo (digamos que es \$90.00) y simplemente lo multiplican por 40 % y suman esa cifra a los \$90 que luego se asignan como el precio minorista de \$126. Así es como calcularía el margen de ganancia, no el margen de beneficios. En base a eso, la mayoría cree que ha establecido el precio minorista de manera apropiada para obtener un 40 % de beneficios, ¡pero en realidad han reducido sus ganancias!

Si toma \$126.00 y lo multiplica por su beneficio objetivo del 40 %, obtendrá una respuesta de \$50.40 (es decir, $\$126.00 \times 40\% = \50.40). Ahora reste \$50.40 de los \$126.00 y solo tiene \$75.60, cuando su costo fue de \$90.00. Si está por debajo de los \$90.00, ¡ha reducido sus beneficios!

He aquí los cálculos correctos:

- Su porcentaje de beneficios objetivo es del 40 %.
- Tome 100 menos 40 % y obtendrá 60 %.
- Tome su costo de \$90.00 dividido por el 60 % (o 0.60, que es solo otra forma de escribir el 60 %) y obtendrá \$150.00.
Ese sería el precio de venta correcto a asignar para un margen de beneficios del 40 %.

Luego puede volver a verificar para asegurarse de que tiene su margen de beneficios del 40 %:

- Tome su precio minorista establecido de \$150.00 y reste el porcentaje de su beneficio objetivo ($\$150.00 - 40\% = \90.00).
¡ESE ES UN MARGEN DE BENEFICIOS DEL 40 %!

Matemáticas simples, pero generalmente un poco mal entendidas. Debe practicarlas hasta que pueda llegar fácilmente a cualquier margen de beneficios que desee. Si desea un beneficio del 30 %, divida el costo por 0.70. Si quiere un beneficio del 60 %, divida el costo por 0.40. Si desea un beneficio del 20 %, divida el costo por 0.80, etc.

Costos Laborales

Los costos laborales se definen como la suma de todos los salarios pagados a los empleados, así como también el costo de los beneficios de los empleados y los impuestos de nómina pagados por un empleador.

Ejemplo

Los costos de mano de obra, incluidos los gastos generales, son de \$32.50 por hora, y a un miembro del personal le lleva 9 minutos cargar, mover y extender una carga de carretilla de 6 pies cúbicos. ¿Cuál será el costo de mano de obra para esparcir 25 yardas cúbicas de grava?

Paso 1: determinar los costos laborales por minuto

Divida \$32.50 por 60 (minutos en una hora) = \$0.542 por minuto (fundado).

Paso 2: determinar cuántas carretillas de 6 pies cúbicos se necesitarán para mover las 25 yardas cúbicas de corteza

1 yarda cúbica = 27 pies cúbicos.

Multiplique 25 yardas cúbicas por 27 pies cúbicos = 675 pies cúbicos.

Divida 675 pies cúbicos por los 6 pies cúbicos por carretilla de carga = 112.5 cargas

Paso 3: determinar el costo por la carga de la carretilla

Multiplique 112.5 cargas de carretilla por 9 minutos por carga = 1,012.5 minutos.

Múltiple los 1,012.5 minutos por \$0.542 por minuto = \$548.78.

El costo total de mano de obra para esparcir la grava será de \$548.78.