



Oregon Landscape Contractors Board

Guía de Leyes, Normas y Prácticas Comerciales Publicada en 2026



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

TABLA DE CONTENIDO

Introducción.....	3
Misión de la LCB.....	3
Capítulo 1: Licencias.....	4
Capítulo 2: Leyes de Empleo.....	17
Capítulo 3: Contratos.....	21
Capítulo 4: Supervisión de empleados sin licencia.....	27
Capítulo 5: Reclamaciones y resolución de disputas.....	28
Capítulo 6: Ley de Retenciones.....	35
Capítulo 7: Comunicación sobre seguridad y peligros.....	38
Capítulo 8: Códigos y permisos de construcción.....	39
Capítulo 9: Estimación.....	42

Introducción

La información en esta guía le ayudará a prepararse para el examen que usted tiene requerido tomar para obtener su licencia de profesional de construcción de jardinería o para ser el propietario o empleado que maneja un negocio contratista de jardinería. La información en esta guía es vigente a partir de la fecha de esta guía. Una vez que usted se haya convertido con éxito en un propietario o manejador de un negocio contratista de jardinería, debe verificar la información reciente que usted necesitara para poder realizar negocios en Oregon y no debe basarse en el contenido de esta guía debido a que la información podría haber cambiado.

Cuando posee un negocio contratista de jardinería con licencia en Oregon, usted necesita saber que debe cumplir con todas las leyes relacionadas con el trabajo de jardinería, así como también con otras leyes relacionadas con la realización de negocios en Oregon.

El Landscape Contractors Board quiere que usted tenga éxito y le desea lo mejor en prosperidad mientras usted trabaja en el campo maravilloso y creativo de la construcción de jardinería.

MISIÓN DE LA LCB

El Landscape Contractors Board de Oregon es una agencia estatal que protege a los clientes mediante la regulación de los negocios contratistas de jardinería. La LCB tiene el firme compromiso de servir y representar a los titulares de licencias, a los consumidores y el público. La junta promueve la protección del consumidor y la capacidad de los contratistas en la industria de jardinería de Oregon a través de cinco áreas del programa principales: exámenes, licencias, aplicación de normas y leyes, resolución de reclamaciones/disputas y educación.



¡PRECAUCIÓN!

El material de esta guía es solamente para fines informativos. No debe considerarse un asesoramiento jurídico o fiscal. La LCB aconseja mucho que usted consulte a un abogado y/o contador público certificado cuando tome decisiones sobre el tipo de negocio que usted debería formar.

Capítulo 1: Licencias

¿Qué trabajos requieren una licencia?

Los siguientes trabajos de jardinería remunerados o con la intención de ser remunerados requieren una licencia:

- Preparar la propiedad y planear o instalar céspedes, arbustos, trepadoras, árboles o plantas de vivero. Esto incluye el césped artificial bajo 30,000 pies cuadrados;
- Instalar mantener o reparar elementos de agua ornamentales y sistemas de drenaje para jardinería;
- Mantener sistemas de riego con el uso de aire comprimido;
- Instalar, diseñar, planear o reparar sistemas de riego;
- Planear, instalar, mantener o reparar cercas, terrazas, pérgolas, patios, bordes de jardinería, entradas para vehículos, senderos o muros de contención;
- Instalar una iluminación de bajo voltaje;
- Instalar dispositivos reflujo (Backflow) de riego;
- Remover árboles, podar árboles, remover ramas o tocones de árboles y sujetar árboles o ramas.

DOS licencias se requieren para anunciar o desempeñar trabajos de jardinería en Oregón: la licencia de profesional de construcción de jardinería individual y la licencia de negocio contratista de jardinería.

Para poder licitar, anunciar o desempeñar trabajos de jardinería en Oregón, **SE REQUIEREN DOS LICENCIAS**. Ambas licencias se obtienen a través del Landscape Contractors Board (LCB).

Existe una licencia para individuos (Licencia de Profesional de Construcción de Jardinería) que deben pasar los exámenes, y hay una licencia para entidades de negocios (Licencia de Negocio Contratista de Jardinería) que deben obtener la fianza, el seguro y la compensación de trabajadores.

¿Cuál es la diferencia entre las dos licencias?

- La licencia de profesional de construcción de jardinería (LCP, por sus siglas en inglés):
Una persona que supervisa todos los trabajos de jardinería realizados por los empleados sin licencia de un negocio contratista de jardinería. La licencia de LCP se obtiene después de pasar los exámenes que demuestren la capacidad mínima requerida para realizar y supervisar un trabajo de jardinería en Oregón.
- El negocio contratista de jardinería debe:
El negocio obtiene la fianza, el seguro de responsabilidad civil y la compensación de trabajadores, y firma el contrato con el consumidor. El negocio contratista de jardinería debe ser propiedad de un LCP con licencia o debe emplear a un LCP con licencia.

CUALIFICACIONES

Tradicional – Requiere dos años de experiencia relacionada con jardinería en los últimos 10 años o tiene otras cualificaciones indicadas en el sitio web de la LCB en www.oregon.gov.gov.

Modificada – Requiere un año de experiencia relacionada con jardinería (vea abajo las restricciones para esta licencia).

Arbolista – Requiere una certificación de ISA (vea abajo las restricciones para esta licencia).

Fase de Prueba-Todas Fases – No tiene requisitos de experiencia, pero requiere una fianza más alta, tiene límites de precios de trabajos y otras restricciones (vea abajo las restricciones para esta licencia).

FASES DE LICENCIAS

Hay varias fases de licencias:

- Todas Fases: Todos los trabajos de jardinería
- Fase Estándar: Todos los trabajos de jardinería, excluyendo riego y reflujo
- Fase de Riego y Reflujo (Backflow): Solamente riego y reflujo (Backflow)
- Fase de Plantar: Solamente plantación
- Fase Modificada – Vea descripción abajo
- Fase de Arbolista – Vea descripción abajo
- Fase de Prueba-Todas Fases: Vea descripción abajo

Todas las fases de licencias pueden remover árboles, podar árboles, remover ramas o tocones de árboles, o sujetar árboles o ramas.

FASE MODIFICADA

La fase modificada permite realizar una cantidad limitada de trabajos de jardinería con requisitos de cualificación y exámenes reducidos.

Requisitos

- Un año de experiencia relacionada con jardinería en los últimos diez (10) años
- Pasar la sección del examen sobre Leyes, Normas y Prácticas de Negocios
- No se permite la perforación de la vivienda
- Se permite la subcontratación (dentro de los límites de trabajo indicados abajo)

Está permitido

El titular de una fase modificada puede hacer contratos por un máximo de \$5,000 de trabajos de jardinería permitidos que se indican abajo por sitio de trabajo, por cliente, por año. Un incremento a \$6,500 podría permitirse después de 12 meses si no se presenta una reclamación o se recibe una sanción civil.

- Plantación (céspedes, arbustos, trepadoras, árboles o plantas de vivero)
- Preparar la propiedad para una plantación
- Cercas
- Terrazas (cuando no se requiere un permiso)
- Pérgolas
- Patios
- Bordes de jardinería
- Entradas para vehículos
- Senderos
- Nivelación (con una construcción de jardinería permitida, sin exceder 5 yardas cúbicas)

NO está permitido

- Drenaje
- Elementos de agua ornamentales
- Riego
- Reflujo (Backflow)
- Iluminación de bajo voltaje (permitido después de 12 meses sin haberse presentado una reclamación o recibido una sanción civil)
- Muros de contención

FASE ARBOLISTA

La fase arbolista se creó para los arbolistas certificados por la ISA y permite la plantación, remoción, recorte, podado, destocoado y sujeción de árboles.

Requisitos

- Certificación de la ISA; y
- Pasar la sección del examen sobre leyes, normas y prácticas comerciales

Alcance de trabajo de:

- Plantación de árboles (vea la definición de árboles abajo)
- Preparar la propiedad para la plantación de árboles
- Nivelación y drenaje (solamente para árboles)
- Remoción, podado, recorte, destocoado y sujeción
- Los titulares existentes de una licencia de la LCB solamente para la fase de plantar que tienen una certificación de la ISA pueden convertirse o agregar la fase de arbolista.

Una licencia de la LCB permite el desempeño de todos los trabajos de árboles. Una licencia de la CCB no permite que usted plante árboles.

FASE DE PRUEBA – TODAS FASES

La fase de prueba es una licencia para todas las fases más reflujo (Backflow) que puede obtenerse por una persona que pasa los seis exámenes dentro de un año de tomar el primer examen, pero que no ha cumplido con los requisitos de experiencia y/o educación.

Las limitaciones para la fase de prueba incluyen:

- Límite de trabajo de \$15,000 (por sitio de trabajo, por cliente, por año); y
- \$15,000 de fianza en el expediente de la LCB.

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

- estar empleada por un negocio contratista de jardinería con licencia durante 24 meses bajo la supervisión directa de un profesional de construcción de jardinería que no tenga un estatus probatorio; o
- estar empleada por un negocio contratista de jardinería durante 24 meses y estar supervisando a los empleados sin licencia; o
- ser el propietario de un negocio contratista de jardinería durante 24 meses, o
- tener una licencia activa como un contratista de construcción bajo ORS 701 cuando menos por un período de 24 meses después de obtener la licencia probatoria.

RESPONSABILIDADES DEL PROFESIONAL DE CONSTRUCCIÓN DE JARDINERÍA

Supervisión de empleados sin licencia:

El LCP tiene requerido supervisar las operaciones de jardinería del negocio, lo cual incluye supervisar directamente a todos los empleados sin licencia contratados por el negocio contratista de jardinería. Vea el Capítulo 4 de esta publicación para una información detallada.

Requisitos de horas de educación continua (CEH)

Los profesionales de construcción de jardinería que deseen renovar su licencia deben participar en una educación continua. Este es un resumen del proceso actual:

- Las horas de educación continua (CEH) son requeridas cada dos años para renovar la licencia.
- Dieciséis (16) horas son requeridas si el titular de la licencia ha tenido su licencia por menos de seis años. Ocho (8) horas son requeridas si el titular de la licencia ha tenido su licencia por más de seis años.

- Un reporte es requerido en el momento de la renovación y se basa en el número de licencia. Los números de licencias de LCP que terminan en un número par tienen requerido reportar en los años de números pares. Los números de licencias de LCP que terminan en un número impar tienen requerido reportar en los años de números impares.
- Las auditorías se realizarán a un número de titulares de licencias seleccionados al azar. La auditoría solamente considerará la educación para el periodo de reporte de las CEH de dos años.
- Los titulares de licencias pueden obtener créditos por enseñanza y un trabajo voluntario.
 - Los créditos de enseñanza están permitidos para cada periodo de 50 minutos completado como un instructor que tenga cuando menos 5 años de experiencia relacionada con jardinería. Los créditos de preparación e investigación están permitidos para la primera vez que se enseña un curso con 2 horas de tiempo de preparación e investigación por cada hora de instrucción. Los titulares de licencias pueden obtener un máximo de la mitad del requisito de las CEH como crédito por enseñanza durante el período de reporte de las CEH de 2 años.
 - Los créditos de trabajo voluntario se obtienen por proveer servicios voluntarios para organizaciones sin fines de lucro y entidades locales o estatales para trabajos relacionados con jardinería. Los créditos de trabajo voluntario también pueden obtenerse por servir en las juntas comisiones o comités relacionados con el sector. Con tres horas de trabajo voluntario se obtiene 1 hora de crédito de las CEH, con un máximo de 4 (CEH) horas para un periodo de reporte de dos años. La aprobación del tiempo de trabajo voluntario debe presentarse en un formulario provisto por la junta.
- El LCP debe conservar los certificados de asistencia provistos por los proveedores de cursos para presentarlos si el LCP tiene una auditoría.
- Si un curso NO está preaprobado por la junta, el LCP puede presentar el formulario de aprobación de cursos y la documentación requerida para poder recibir un crédito de las CEH.
- Si un titular de licencia no cumple con el requisito de educación continua antes de la fecha de expiración de la licencia, la licencia estará sujeta a una suspensión o un rechazo de renovación. La LCB también podría imponer sanciones civiles por no cumplir con los requisitos.

Licencia de Negocio Contratista de Jardinería

El negocio contratista de jardinería es una entidad separada del LCP, aun cuando el negocio se haya establecido como un propietario único. La licencia para el negocio tiene requisitos

diferentes a la licencia de LCP. El negocio contratista de jardinería es la entidad que contrata los trabajos de jardinería y tiene la responsabilidad de los trabajos realizados en Oregon.

Pasos para obtener una licencia de negocio contratista de jardinería:

1. Establezca la entidad de su negocio. Considere hablar con un contador o un abogado sobre la mejor opción para elegir la entidad de su negocio. Esta decisión puede afectar los impuestos y la propiedad personal.
2. Establezca cuentas con el IRS y el Departamento de Ingresos de Oregon, si es necesario.
3. Registre la entidad de negocio y/o cualquier nombre comercial asumido en la Secretaría del Estado.
4. Obtenga aseguranza de negocio, una fianza y, si su negocio tendrá empleados, un seguro de compensación de trabajadores.
5. Llene la solicitud de negocios y presente toda la documentación requerida a la LCB.

Elegir su tipo de negocio tiene muchas consecuencias a largo plazo sobre cómo opera su negocio. La LCB recomienda mucho que usted consulte a un abogado cuando esté estableciendo su negocio. Una pequeña inversión en asesoramiento profesional mientras establece su negocio podría resultar en ahorros de costos significativos en impuestos, tarifas legales potenciales y responsabilidad profesional más adelante.

La fase de licencia del negocio contratista de jardinería se basa en la fase de licencia o la combinación de fases que tenga el LCP. Si cualquier parte de la licencia para negocios se basa en un profesional de construcción de jardinería con un estatus de fase de prueba, el negocio también se considera con un estatus de fase de prueba..

- **Registro de un nombre comercial**

La razón principal para registrar el nombre comercial es informar al público y otros negocios sobre quién está haciendo negocios bajo ese nombre. Usted debe registrar un nombre comercial en el Registro de Negocios de la División de Corporaciones de la Secretaría del Estado. Una corporación, compañía de responsabilidad limitada, sociedad de responsabilidad limitada o sociedad comanditaria no necesita registrar su nombre como un nombre comercial asumido, a menos que la entidad quiera usar el nombre sin la designación del tipo de entidad (LLC, LLP, Corporación, Sociedad).

- **Requisitos de aseguranza**

Para proteger a terceros como los clientes, un negocio contratista de jardinería con licencia debe mantener un seguro que provea una cobertura de aseguranza para su negocio, lesiones personales y daños a la propiedad, cubriendo el trabajo del negocio por una cantidad no menor a \$500,000.

El negocio contratista de jardinería tiene la responsabilidad de asegurarse que un certificado vigente esté en el expediente de la LCB. Si no se cumple con tener un

certificado vigente en el expediente de la LCB, podría resultar en una suspensión inmediata de la licencia para el negocio contratista de jardinería.

- **Fianza (Surety Bond)**

Una fianza es la promesa de una compañía de fianzas de proveer una restitución limitada si un negocio contratista de jardinería no cumple con pagar una orden o una decisión de arbitraje. Si la LCB o una corte ordena que un negocio contratista de jardinería pague dinero a una persona que presentó una queja y el negocio contratista de jardinería no paga, la compañía de fianzas pagará el dinero adeudado hasta la cantidad de la fianza. La compañía de fianzas después buscará un reembolso del negocio contratista de jardinería.

Cuando un proyecto de construcción de jardinería excede los límites de la fianza vigente, es responsabilidad de la empresa obtener el monto de la fianza adicional antes de continuar con el trabajo. La empresa debe obtener la fianza correcta antes de presentar una oferta para un proyecto que exceda sus restricciones de fianza actuales.

Se requiere una fianza o cesión de ahorros por un monto de \$20,000. Las licencias con Fase de Prueba requieren una fianza de \$15,000.

Si no se cumple con tener un certificado vigente en el expediente de la LCB, podría resultar en una suspensión inmediata de la licencia para el negocio contratista de jardinería.

- **LCP en la nómina**

Un negocio contratista de jardinería debe ser propiedad de un LCP o debe emplear un LCP.

- El LCP debe:

- estar en la nómina cada hora que el negocio contratista de jardinería realice un trabajo de jardinería;
- supervisar directamente a los empleados sin licencia (para más detalles, vea el capítulo de Supervisión de esta guía); y
- instalar todos los dispositivos de reflujo (Backflow) y asegurar que se obtenga un permiso (los empleados sin licencia no pueden instalar estos dispositivos).

- El negocio contratista de jardinería debe:

- pagar al LCP cada hora que el negocio contratista de jardinería realice un trabajo de jardinería; y
- requerir que el LCP supervise directamente a los empleados sin licencia (para más detalles, vea el capítulo de Supervisión de esta guía).

- **Propietario manejador o empleado manejador**

Un negocio contratista de jardinería debe designar un propietario manejador o un empleado manejador. Si esta persona no es un LCP, debe completar un curso requerido y pasar el examen de Leyes, Normas y Prácticas Comerciales para que pueda manejar el negocio. Si esta persona es un LCP, no tiene requerido tomar el curso.

El curso está disponible a través de los proveedores autorizados y el examen se administra periódicamente. Esta guía es parte del material de estudio para el curso.

Un "propietario" significa la persona que:

- tiene un interés de propiedad en el negocio contratista de jardinería;
- es socio general en una sociedad comanditaria;
- es accionista mayoritario en una sociedad comanditaria;
- es un gerente en una compañía de responsabilidad limitada manejada por un gerente;
- es un miembro en una compañía de responsabilidad limitada manejada por un gerente; o
- es una persona que tiene un interés financiero en un negocio y que maneja o participa en el manejo de un negocio.

"Maneja o participa en el manejo" significa que el propietario tiene una posición en el negocio que es responsable de ejercer una autoridad delegada sobre los recursos humanos y financieros para lograr los objetivos del negocio. Estos objetivos pueden incluir, entre otros: planear, dirigir, implementar, organizar, evaluar, supervisar y/o administrar las operaciones del negocio.

Un "empleado manejador" es cualquier persona, incluyendo un manejador general, manejador de negocios o administrador, que esté empleado por un negocio contratista de jardinería y que maneja o comparte el manejo del negocio contratista de jardinería.

Nota: Una persona únicamente puede ser un empleado manejador de un solo negocio contratista de jardinería.

OTROS REQUISITOS DE LA LCB

Publicidad escrita

Toda la publicidad escrita debe incluir el número de licencia del negocio contratista de jardinería. La publicidad incluye:

- Anuncios clasificados y anuncios desplegados en periódicos que anuncien el trabajo de jardinería;
- Anuncios de espacio o anuncios desplegados en directorios de teléfono o Internet;
- Tarjetas de negocios;
- Volantes de negocios;
- Membretes de negocios;
- Letreros de negocios en los sitios de construcción;
- Contratos y/o propuestas;
- Vehículos y remolques con letreros; y
- Sitios web (el número debe estar cuando menos en la página de inicio, el pie de cada página o la página de contacto).

Las exenciones incluyen:

- Listas de líneas telefónicas;
- Listas de líneas de directorios de Internet; y
- Uniformes.

Un negocio contratista de jardinería solamente puede hacer publicidad para los trabajos cubiertos por la fase de licencia. Por ejemplo, si el negocio tiene una licencia de la fase de riego y reflujos (Backflow), ese negocio solamente puede anunciar esos servicios. Todos los negocios contratistas de jardinería con licencia pueden anunciarse para los trabajos que no requieren una licencia.

Cambio de dirección

Es responsabilidad del LCP y del negocio contratista de jardinería notificar a la LCB sobre un cambio de dirección dentro de 30 días de dicho cambio. Este requisito seguirá existiendo por un año después de que la licencia expire. Si no se cumple con notificar a la LCB sobre un cambio de dirección dentro de 30 días, la LCB emitirá una sanción civil.

Cambio de socios o funcionarios corporativos

Un negocio contratista de jardinería con licencia como una sociedad o corporación debe notificar a la LCB inmediatamente sobre cualquier cambio en los socios o propietarios corporativos o en el porcentaje de un interés de propiedad en estos tipos de negocios. Una licencia nueva con la LCB debe obtenerse para un cambio en los socios o dueños, si su negocio no es una corporación.

Deudas de jardinería

Todas las sentencias judiciales u órdenes de la junta que no fueron pagadas en su totalidad deben reportarse a la LCB en el momento de renovar la licencia del negocio contratista de jardinería. Si un propietario o funcionario tiene una deuda de jardinería que no fue pagada en

su totalidad, la LCB podría negarse a emitir o renovar la licencia del negocio contratista de jardinería.

DISPOSICIONES VARIAS

- **Sistemas de riego**

La instalación de sistemas de riego incluye, entre otros:

- excavar zanjas;
- instalar tuberías, válvulas, cabezales rociadores, boquillas, emisores, filtros o controladores y cables u otros elementos de un sistema de riego;
- posicionar e instalar tuberías de bombas;
- alterar un sistema existente; y
- rellenar

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

- usar aire comprimido (soplados);
- reemplazar las mallas para desechos en las boquillas y riego por goteo;
- cualquier proyecto que incluya cortar, elevar y cambiar el gradiente del cabezal de riego más de cuatro pulgadas; o
- reemplazar los cabezales de riego.

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

- reemplazar cualquier línea de agua de riego; y
- reemplazar, instalar barriles de lluvia, parchar, reparar, reacondicionar, alterar o renovar cualquier parte de un sistema de riego existente.

- **Dispositivos de reflujo (Backflow)**

La **instalación** de dispositivos de reflujo (Backflow) para riego o los elementos de agua solamente pueden realizarse por:

- un LCP que tenga una licencia para la fase de riego y reflujo (Backflow); o
- un plomero con licencia.

La **reparación** de los dispositivos de reflujo (Backflow) para riego o los elementos de agua solamente pueden realizarse por:

- un LCP que tenga una licencia para la fase de riego y reflujo (Backflow) de la LCB y que tenga un certificado de probador de la Autoridad de Salud de Oregón; o
- un plomero con licencia.

Un empleado sin licencia de un negocio contratista de jardinería NO PUEDE instalar o reparar los dispositivos de reflujo (Backflow) para ese negocio. Los permisos deben obtenerse antes de la instalación del dispositivo de reflujo (Backflow).

- **Cableado de bajo voltaje**

Cualquier empleado de un negocio contratista de jardinería puede instalar un cableado de baja tensión para ese negocio cuando instale los accesorios. Esto es solamente para

el cableado del control de riego de jardinería y la iluminación de jardinería exterior que involucre un sistema de Clase II o Clase III que no exceda 30 voltios y 750 voltios-amperios. Este tipo de cableado debe instalarse de acuerdo con el código de especialidad eléctrica.

El empleado que instale el cableado tiene requerido llevar una tarjeta de identificación con el nombre del empleado, el nombre del negocio y el número de licencia del negocio. No hay un examen para este tipo de instalación ni tampoco el LCP tiene que estar en el sitio de trabajo.

- **Sistemas de drenaje de jardinería**

Los sistemas de drenaje de jardinería son ensamblajes de tuberías y accesorios que se usan para drenar céspedes, árboles, arbustos, plantas de vivero y otros trabajos de jardinería. Estos ensamblajes pueden drenar hacia las áreas secas del trabajo de jardinería u otros elementos como, por ejemplo, cisternas de agua para jardines por encima o por debajo del suelo, barriles de lluvia, drenajes sostenibles, otros elementos de agua o alcantarillas cuando estén autorizados de acuerdo con los códigos de construcción locales y estatales.

Aunque los sistemas de drenaje de jardinería no incluyen los sistemas que se usan para drenar solamente los techos, cimientos, zapatas, edificios, sótanos o semisótanos, el agua producida por dichos elementos puede incorporarse a un sistema de drenaje de jardinería cuando están autorizados de acuerdo con los códigos de construcción estatales y locales.

La instalación de sistemas de drenaje de jardinería incluye:

- Excavar zanjas;
- Rellenar;
- Instalar materiales filtrantes (tela filtrante, grava u otros materiales naturales o sintéticos)
- Tuberías de drenaje o accesorios de tuberías, barriles de lluvia, cisternas de agua por encima o por debajo del suelo, drenajes sostenibles u otros elementos de agua para jardinería, todos los cuales pueden alimentarse directamente de la escorrentía del agua de lluvia y la filtración natural o, por ejemplo, a través del agua proveniente de los sistemas de drenaje de techos, cimientos, zapatas, edificios, sótanos o semisótanos.

La instalación de sistemas de drenaje de jardinería NO incluye los sistemas destinados solamente para la protección o remediación de edificios, sótanos, cimientos, zapatas, techos o semisótanos.

- **Árboles**

Para el propósito de podar, un árbol se define como una planta leñosa que generalmente tiene un tronco dominante o troncos con un diámetro de 4 pulgadas en un punto de 4.5 pies sobre el suelo y una altura superior a 15 pies (4.5 metros) en el momento de podar.

Para el propósito de plantar, un árbol se define como una planta leñosa que usualmente tiene un tronco o troncos dominantes y una altura madura superior a 15 pies (4.5 metros), y la cual generalmente tiene pocas o ninguna rama en su parte inferior, y que está coronada con una cabeza de ramas y follaje o, como en las palmas, solamente de follaje.

La plantación de árboles excluye lo siguiente:

- Árboles de patio con menos de 15 pies de altura
- Arbustos entrenados como árboles, sin importar su altura; y
- Setos, incluyendo entre otros, el arbor vitae y el laurel inglés, sin importar su altura.

OTRAS LICENCIAS

Ciudad y condado local

La licencia de la LCB permite que el negocio desempeñe su actividad en cualquier lugar dentro del Estado de Oregón. Sin embargo, usted debe verificar con el gobierno local de la ciudad y el condado donde usted desea realizar los trabajos de jardinería para ver si se requiere una licencia y/o permiso(s) locales de negocios para desempeñar trabajos de jardinería en la ciudad, el condado o ambos. Por ejemplo, si el negocio está en Portland, tanto la Ciudad de Portland como el Condado Multnomah tienen requisitos de operación.

Nota: Cualquier tarifa o requisito de licencias locales es adicional a los requisitos de licencias del Estado de Oregón.

Licencia de Pesticidas

La construcción de jardinería frecuentemente incluye la aplicación de pesticidas en la preparación de la propiedad para el trabajo de jardinería y provisión de un mantenimiento después de su instalación.

Si su negocio planea aplicar pesticidas, podría requerirse una licencia del Departamento de Agricultura.

Contacte al Departamento de Agricultura
(503) 986-4550
Oregon.gov/ODA

Certificación de Probadores de Dispositivos Reflujo (Backflow)

Si usted desea probar o reparar los dispositivos de reflujo (Backflow) para sistemas de riego, también necesitará una certificación de probadores de dispositivos reflujo (Backflow).

Contacte a 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, vea ORS 671.540. Éstas solamente son las exenciones más comunes:

- Un dueño de la propiedad*
- Empleados de un dueño de la propiedad*
- Una persona que tenga un interés legal en la propiedad*
- Negocios de mantenimiento de jardinería que cumplen con todos los requisitos siguientes:
 - Desempeñan trabajos de jardinería para un cliente que en un año de calendario recibe principalmente servicios de mantenimiento de jardinería de ese negocio; y
 - El valor de toda la mano de obra, materiales u otros artículos suministrados no excede \$500 en un año de calendario; y
 - El trabajo es casual, menor o irrelevante definido como:
 - Reemplazo de céspedes, árboles, arbustos y plantas de vivero;
 - Plantación de plantas anuales, perennes y bulbos en camas existentes y macetas y contenedores para exteriores que son parte de una estructura o que requieren un equipo motorizado para colocarse cuando están vacíos o llenos;
 - Reemplazo de bordes de jardinería que no sean de concreto; y
 - Reemplazo de tres o menos cabezales de riego que funcionan mal por cabezales iguales o de un tipo similar, y equivalencia hidráulica sin elevar el grado, cortando o alargando el cabezal existente hasta la tubería lateral más de cuatro pulgadas.
- Instalación de cercas, terrazas, pérgolas, entradas para vehículos, senderos, muros de contención, bordes de jardinería o patios, si se realiza por el titular de una licencia de la CCB.
- Un contratista general residencial que cumple con todos los requisitos siguientes:
 - Bajo un contrato para construir; y
 - Debe ser una vivienda residencial; y
 - El trabajo de jardinería es menos que un valor específico que se enmienda cada cinco años (en el momento de redactar esta guía, ese valor es de \$3.850,00); y
 - Esto no incluye el riego (solamente plantación).
- Una persona (diseñador) que se dedica a hacer los planos o dibujos para la selección, colocación o uso de las plantas u otros elementos del sitio. Estos planos o dibujos no pueden contener los detalles y especificaciones de la construcción.

*Esta exención no se aplica a las personas que compran y remodelan casas para la reventa

Capítulo 2: Leyes de Empleo

¿Qué es un empleado?

Un empleado es una persona a quien el empleador tiene derecho a decirle cuándo, dónde, cómo y provee las herramientas necesarias para el trabajo.

La LCB define a un empleado como cualquier persona que trabaja a cambio de una remuneración y que no cumple con los requisitos de un contratista independiente en ORS 670.600. Un empleado no incluye un subcontratista o un empleado arrendado o temporal.

Más definiciones de lo que constituye un empleado y una relación de empleador-empleado en Oregón se definen en ORS Capítulos 654 (Leyes de Seguridad de Oregón), 656 (Leyes de Compensación de Trabajadores), 657 (Leyes de Desempleo) y las leyes estatales y federales para salarios y horas.

¿Qué es un contratista independiente?

Un contratista independiente es un negocio separado. Si usted contrata a una persona para desempeñar un trabajo para su negocio y esta persona no tiene su propio negocio, él/ella no es un contratista independiente y usted puede ser responsable por los impuestos sobre el empleo.

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

Un contratista independiente se define por la ley en ORS 670.600. Un contratista independiente debe:

- Estar libre de la dirección y el control sobre la manera y los medios de proveer el trabajo.
 - Estar involucrado en un negocio establecido independientemente que obtenga las licencias de negocios requeridas, provea las herramientas y el equipo necesarios, tenga la autoridad para contratar y despedir empleados, presente las declaraciones de impuestos para negocios apropiadas.
 - Tener una licencia bajo ORS 671 o 701 (Junta Estatal de Arquitectos de Jardinería, el Landscape Contractors Board, Junta Estatal de Examinadores de Arquitectos o Junta de Contratistas de Construcción), si así lo requiere el servicio.
- De acuerdo con ORS 670.600, un negocio es un negocio establecido independientemente si cumple cuando menos con tres de los cinco estándares siguientes:
- Mantiene una ubicación del negocio que está separada de la ubicación del negocio o del trabajo de la persona que recibe el servicio, o en una parte de su casa que se usa principalmente para el negocio.
 - Asume el riesgo de las pérdidas. Por ejemplo, el negocio:
 - Celebra contratos de precio fijo;

- Corrige el trabajo deficiente;
 - Garantiza el servicio;
 - Negocia los acuerdos de indemnización o compra aseguranza de negocio, fianzas de desempeño o seguros de errores y omisiones.
- Provee servicios en contratos para dos o más personas en un plazo de 12 meses, o anuncia o promueve el negocio para conseguir nuevos contratos y poder hacer el mismo trabajo para otros.
 - Invierte en el negocio mediante:
 - Comprando las herramientas o los equipos necesarios para proveer los servicios; o
 - Pagando licencias, certificados o un entrenamiento especial.
 - Tiene derecho a contratar y despedir a los trabajadores.

¿Contratista independiente o empleado?

Los requisitos anteriores deben cumplirse para que la persona pueda considerarse como un contratista independiente. Por ello, es frecuente que los empleadores traten equivocadamente a un empleado como un contratista independiente.

Cuando un empleador tiene derecho a decirle al trabajador cuándo, dónde y cómo, y provee las herramientas necesarias para el trabajo, el trabajador es un empleado y no un contratista independiente. Usted necesita tener mucho cuidado para evaluar la situación de empleo verdadera de un trabajador.

Debe tenerse cuidado de que alguien contratado como contratista independiente cumpla con los criterios para actuar como un contratista independiente. Si la corte determina que alguien contratado como contratista independiente no cumple con los requisitos, la corte podría considerarlo como 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 resultar en sanciones o multas contra el empleador por no pagar los impuestos sobre nóminas y no hacer las declaraciones fiscales apropiadas.

La ley otorga a la LCB una autoridad para sancionar a un negocio contratista de jardinería que no cumpla con las leyes de empleo.

Reclamaciones de salarios de los empleados

Si el empleador no paga los salarios a los que un empleado tiene derecho, el empleado puede presentar una reclamación ante BOLI y la LCB. Vea el Capítulo 5: Reclamaciones y resolución de disputas.

Compensación de Trabajadores (Exento vs. No exento)

La compensación de trabajadores es una forma de seguro que provee un reemplazo de salarios y beneficios médicos para los empleados lesionados durante el desempeño de su trabajo. La compensación de trabajadores también provee beneficios por fallecimiento si un empleado fallece como resultado de una lesión o enfermedad ocupacional. Esto se considera un seguro sin culpa.

Cada negocio contratista de jardinería con licencia que emplea a uno o más trabajadores sujetos debe proveer una cobertura de seguro de compensación de trabajadores. La División de

Compensación de Trabajadores (WCD) supervisa la administración del seguro de compensación de trabajadores.

Exento vs No exento (Sin empleados vs Con empleados)

La ley de Oregón requiere que un negocio contratista de jardinería se registre en la LCB como exento o no exento.

- Exento significa que su negocio no tiene empleados.
- No exento significa que su empresa tiene uno o más empleados.

Si el negocio contratista de jardinería emplea a un trabajador mientras está registrado en la LCB como exento (sin empleados), el negocio podría tener su licencia inmediatamente suspendida.

Excepciones de la cobertura de compensación de trabajadores (ORS Capítulo 656)

Todos los trabajadores son trabajadores sujetos con unas cuantas excepciones como se indica en la ley de compensación de trabajadores ORS Capítulo 656. Aquí están algunas excepciones comunes:

- Propietarios únicos. Si usted es un propietario único, no está obligado a tener una compensación de trabajadores para usted mismo. Usted debe tener una cobertura para sus trabajadores sujetos. Esta cobertura debe incluir a los miembros de su familia.
- Socios. En la industria contratista de jardinería de Oregón, dos socios pueden estar exentos (o más si todos son miembros de la familia inmediata). Cada uno de los socios debe tener una propiedad sustancial.
- Funcionarios corporativos o miembros de compañías de responsabilidad limitada. Dos (o más si todos son miembros de la familia inmediata) funcionarios corporativos o miembros/gerentes de sociedades de responsabilidad limitada que también sean propietarios sustanciales y directores.
- Empleados de otro estado. Si un empleador de otro estado trae empleados a Oregón, la cobertura de compensación de trabajadores del estado de origen usualmente satisface el requisito de Oregón para esos trabajadores que están temporalmente en Oregón. Para asegurarse, usted debe verificar esto con la División de Compensación de Trabajadores.

Compañías de arrendamiento de trabajadores

Para la compensación de trabajadores de los empleados arrendados, la compañía de arrendamiento manejará la nómina, la compensación de trabajadores y la mayor parte de otra documentación para esos empleados. Las compañías de arrendamiento de trabajadores deben tener una licencia de la División de Compensación de Trabajadores para hacer negocios en Oregón.

Un empleado de una compañía de arrendamiento de trabajadores puede desempeñar trabajos de jardinería:

- Solamente para un negocio contratista de jardinería con licencia;
- Cuando son supervisados directamente por un LCP; y
- Cuando se les paga cuando menos el salario mínimo.

Un empleado de una compañía de arrendamiento de trabajadores NO puede desempeñar trabajos de jardinería mientras sea pagado directamente por el propietario de una vivienda.

Recursos sobre las leyes de empleo

¿Quién es responsable de los impuestos sobre nóminas, las primas de compensación de trabajadores y el seguro de desempleo?

El negocio contratista de jardinería es responsable de estos pagos, aun cuando el pago de los empleados no se reporte al Departamento de Empleo.

DEPARTAMENTO DE EMPLEO DE OREGÓN

El Departamento de Empleo de Oregon provee una información sobre el empleo en todo el estado.

Departamento de Empleo de Oregon
875 Union St. NE
Salem, OR 97311
800-237-3710
Oregon.gov/EMPLOY

OFICINA DE TRABAJO E INDUSTRIAS DE OREGÓN

La División de Salarios y Horas de la Oficina de Trabajo e Industrias de Oregon (BOLI, por sus siglas en inglés) sirve a los asalariados de Oregon haciendo cumplir las leyes que cubren los requisitos estatales de salario mínimo y horas extras, condiciones de trabajo, trabajo de menores, contratación de mano de obra agrícola y forestal, y cobro de salarios. La división también hace cumplir el pago de las tarifas salariales vigentes que se requiere pagar a los trabajadores de la construcción en los proyectos de obras públicas. BOLI determina y publica las tarifas salariales vigentes en base a una encuesta anual del sector de la construcción.

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

Capítulo 3: Contratos

El negocio contratista de jardinería es la entidad que tiene permitido contratar para los trabajos de jardinería en Oregon. Los negocios contratistas de jardinería que desempeñan trabajos de mantenimiento no están obligados a tener un contrato solamente para trabajos de mantenimiento.

¿Qué es un contrato?

Un contrato especifica las obligaciones o deberes de las partes contratantes. Los contratos protegen tanto al consumidor como al negocio contratista de jardinería. En caso de que haya una reclamación contra un negocio contratista de jardinería, los términos del contrato son la base para determinar si hay un incumplimiento de contrato o un trabajo negligente o inadecuado.

Elementos requeridos de un contrato

Los trabajos de contratistas de jardinería realizados en Oregon de más de \$2,000 deben hacerse con un contrato por escrito y deben contener ciertos elementos que la LCB ha estipulado.

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

1. Nombre del negocio contratista de jardinería, número de licencia, dirección del negocio y número de teléfono;
2. Nombre y dirección del consumidor;
3. Domicilio o lugar de trabajo que se llevará a cabo si es distinto al domicilio del consumidor;
4. Descripción general del trabajo que se llevará a cabo y los materiales que se instalarán;
5. Tiempo estimado para completar el trabajo o fecha estimada de finalización;
6. Precio y calendario de pagos;
7. Descripción de la garantía; si no hay una garantía, se debe incluir una explicación al respecto.
8. Firmas del representante del negocio autorizado y del consumidor;
9. Declaración de que el negocio tiene una licencia de la LCB y la dirección y el número de teléfono recientes de la LCB (la información de la LCB está en la portada de esta guía);
10. Una declaración si se usarán subcontratistas; y
11. Si el contrato contiene una cláusula de arbitraje o cláusula de arbitraje vinculante, debe incluirse un texto explicando que, si el consumidor firma el contrato, podría estar renunciando a su derecho de acceder al proceso de reclamaciones de la LCB y podría no tener acceso a la fianza del negocio contratista de jardinería.
12. Una página de "Notice of Right to Cancel Contract" adjunta al contrato en escrito. Este Aviso explica que el consumidor tiene tres días hábiles para cancelar un contrato y que la cancelación debe realizarse por escrito e indicar claramente que el contrato se cancela. Este formulario también tiene un lugar donde el consumidor podrá renunciar a ese plazo de tres días hábiles.
13. Una forma de comunicación electrónica como fax, correo electrónico o mensaje de texto para poder enviar un aviso de cancelación al negocio de construcción de jardinería dentro de ese período de tres días hábiles.

Nota: Estos elementos no constituyen un contrato completo.

Estos elementos deben incluirse para que el contrato escrito pueda hacerse cumplir por un negocio contratista de jardinería en cualquier corte u otros procedimientos dentro de Oregon. Si

no se incluye alguno de estos elementos, el negocio contratista de jardinería podría no poder recolectar el pago por el trabajo realizado. Además, los contratos incompletos o la falta de un contrato por escrito para los cargos de trabajo de más de \$2,000 resultarán en una sanción civil impuesta por la LCB.

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

- la declaración de una licencia,
- si se usarán subcontratistas; o
- la cláusula de arbitraje;
- la página separada titulada "Notice of Right to Cancel Contract"; o
- una forma de comunicación electrónica.

Precio del contrato y calendario de pagos

Un contrato escrito debe declarar el precio del contrato e indicar un calendario de pagos. Es importante que el negocio contratista de jardinería negocie el calendario de pagos considerando las necesidades de flujo de efectivo del negocio. Esto incluye las obligaciones financieras incurridas por el desempeño del proyecto, tales como pagar los costos directos del trabajo, los gastos generales del negocio y las ganancias. Los distintos tipos de contratos de jardinería pueden involucrar distintos cálculos de las cantidades adeudadas para los pagos parciales. Si usted no cobra lo suficiente para cubrir todos sus costos (materiales, mano de obra, gasolina, etc.), no espere que el propietario de vivienda le pague más de lo contratado para cubrir estos gastos. Sea claro respecto de cuándo es el vencimiento de los pagos.

Alcance del trabajo

Para evitar incertidumbres y ayudar a prevenir controversias, el alcance del trabajo a realizarse debe detallarse en el contrato. Esto mostrará la intención de las partes en el momento de formalizar el contrato. Para definir el alcance del trabajo, el negocio contratista de jardinería puede hacer referencia a los planes y especificaciones usados en la preparación del precio del contrato o puede identificar dichos planes y especificaciones como un anexo del contrato.

Negociación

Tan pronto como un negocio contratista de jardinería vea que puede surgir un problema o descubra un problema imprevisto, el negocio contratista de jardinería debe iniciar negociaciones inmediatas con el propietario, arquitecto y/o subcontratista(s) para resolver el problema con un costo e interrupción mínimos del proyecto. Si se llega a un acuerdo, debe hacerse por escrito y firmarse por todas las partes.

Relaciones contractuales en la construcción de jardinería

El negocio contratista de jardinería es una parte en un contrato con el dueño de la propiedad.

Los subcontratistas son parte en un contrato con el negocio contratista de jardinería, pero no con el dueño de la propiedad.

Los negocios contratistas de jardinería 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 un negocio contratista de jardinería subcontrata porciones de los trabajos de jardinería con otros negocios de jardinería con licencia, el negocio de

origen es responsable del trabajo desempeñado por los subcontratistas. El negocio de origen está obligado a rendirle cuentas al propietario de vivienda por el trabajo que está realizándose. Cuando el trabajo se subcontrata, el contratista debe verificar que el subcontratista tiene una licencia para realizar el trabajo.

El contratista general de un proyecto usualmente es el único contratista en una relación contractual directa con el propietario y las responsabilidades del contratista general hacia el propietario son proveer para la finalización de todo el proyecto. El contratista general puede subcontratar los trabajos de jardinería con los negocios contratistas de jardinería que tienen una licencia.

Los proveedores suministran los materiales y equipos, pero no proveen la mano de obra y los servicios. Los proveedores pueden tener un contrato con un subcontratista, con el negocio contratista de jardinería y, en algunos casos, con el dueño de la propiedad.

Para desempeñar sus funciones, los negocios contratistas de jardinería, los subcontratistas y los proveedores deben cumplir con los estándares de desempeño equivalentes a los estándares y prácticas generalmente aceptados en la industria en el área geográfica donde se realiza el trabajo.

Órdenes de cambio

Las órdenes de cambio o enmiendas a los contratos y subcontratos de jardinería son requeridas y son documentos legales que suplementan el contrato inicial.

Una orden de cambio debe identificar el alcance del cambio o enmienda, acordarse por ambas partes y hacerse por escrito. Esta orden no requiere la firma de ambas partes, pero sí requiere un acuerdo por escrito. Un correo electrónico o mensaje de texto de ambas partes indicando el acuerdo es aceptable. Un cambio de orden es requerido antes de que el trabajo pueda comenzarse.

Facturación

La LCB tiene la autoridad para hacer requisitos sobre facturaciones (facturas) por los trabajos de jardinería realizados en Oregón para ayudar a los consumidores a saber lo que están pagando y los costos asociados con el trabajo facturado. Todas las facturas de un negocio contratista de jardinería con licencia deben incluir lo siguiente:

- nombre, dirección y número de teléfono del negocio contratista de jardinería con licencia;
- nombre y dirección del consumidor;
- precio total del contrato y cantidad pagada hasta la fecha; y
- la cantidad adeudada actualmente y el trabajo desempeñado por la cantidad adeudada.

Relaciones con los clientes y expectativas

La mayoría de los problemas surgen entre los clientes y los contratistas por una falta de comunicación. Los contratos y retenciones se refieren a las relaciones con los clientes. Unas buenas relaciones con los clientes y prácticas de manejo pueden prevenir los problemas que lleven a presentar reclamaciones contra el negocio o retenciones contra el propietario de una vivienda. Las siguientes listas de verificación se proveen para ayudar a los negocios contratistas de jardinería a manejar las relaciones con los clientes y no constituyen un asesoramiento legal.

Lista de verificación para la fase previa al contrato

1. Determine los objetivos del cliente.
2. Determine el presupuesto del cliente.
3. Prepare los planos del trabajo.
4. Determine su capacidad para manejar el trabajo (destrezas y mano de obra necesarias).
5. Analice lo siguiente con el cliente:
 - A. Expectativas de tiempo
 - B. Pago
 - C. Manejo del proyecto
 - D. Comunicación con el cliente/negocio contratista de jardinería
 - 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. Contacte a los subcontratistas y obtenga cotizaciones firmes cuando sea apropiado

Lista de verificación para la fase del contrato

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

Lista de verificación para la fase de desempeño

1. Obtenga todos los permisos requeridos.
2. Programe el trabajo.
3. Ordene materiales y suministros.
4. Obtenga el personal.
5. Coordine a todos los subcontratistas.
6. Revise los planos con el capataz y la cuadrilla.
7. Disposición del trabajo que va a realizar; revíselo con el cliente.
8. Revise los materiales de plantas con el cliente en el sitio.
9. Revise cualquier otro material importante como ladrillo, madera, roca, etc.
10. Monitoree el trabajo diario, tanto la calidad como el progreso.
11. Aborde inmediatamente los imprevistos después de descubrirlos e informe al cliente.
12. Siga estrictamente los planos.
13. Obtenga las órdenes de cambio ANTES de comenzar un trabajo nuevo.
14. Envíe los estados de cuenta o facturas del progreso.
15. Cumpla con las expectativas de tiempo.

16. Entrene al cliente para el mantenimiento.
17. Maneje el sitio.

Lista de verificación para la fase de seguimiento

1. Haga la inspección final con el cliente.
2. Haga las pruebas necesarias.
3. Prepare y entregue al cliente las instrucciones de mantenimiento por escrito.
4. Pida al cliente que firme la declaración de aceptación y finalización.
5. Cobre las tarifas no pagadas.
6. Visite el sitio una semana después de la finalización.
7. Haga un seguimiento de la propuesta de mantenimiento.
8. Cumpla con todas las obligaciones de garantía.
9. Pida la opinión del cliente (prepare un formulario por anticipado).

Formulario de notificación del derecho de cancelación (Notice of Right to Cancel)

La página de “Notice of Right to Cancel Contract”, tiene que ir adjunta al contrato en escrito. Este Aviso explica que el consumidor tiene tres días hábiles para cancelar un contrato y que la cancelación debe realizarse por escrito e indicar claramente que el contrato se cancela. Este formulario también tiene un lugar donde el consumidor podrá renunciar a ese plazo de tres días hábiles.



Notice of Right to Cancel Contract

Regarding Landscape Construction

(ORS 671.625 & 671.627)

Oregon law allows you, the consumer, to cancel a landscaping contract within three (3) business days of signing the landscaping contract unless you, the consumer, waive your right to cancel. If you waive your right to cancel, then you agree to permit the landscape contracting business to begin work before the three-business day right to cancel period expires.

Your contractor is supplying this *NOTICE OF RIGHT TO CANCEL CONTRACT* to you as required by Oregon law.

To cancel a contract, you, the consumer, must do the following:

1. Deliver a written "*notice of cancellation*" to the landscape contracting business with whom you signed the contract within three business days of your signing the contract.
2. Your written *notice of cancellation* may be provided by fax, electronic mail or text messaging as specified below or by hand delivering a written cancellation to the businesses place of business.
3. The written *notice of cancellation* must clearly state your intent to cancel the contract.
Three business days means three consecutive days, excluding Saturdays, Sundays, and holidays. An example of that is the contract was signed on a Friday, three consecutive business days would expire at midnight on the following Wednesday.

These are the strict procedures and deadlines that must be followed under Oregon law. Failure to follow these procedures, or to meet these deadlines, will affect your right to cancel the contract. Contact an attorney if you have any questions about these procedures and deadlines.

Landscape contracting business: Insert here all forms of electronic communication available for the consumer to communicate with the landscape contracting business and/or physical address for hand delivery:

Text #: _____ Fax #: _____

Email Address: _____

Physical Address: _____

LANDSCAPE CONTRACTING BUSINESS:

CONSUMER:

Print business name (as it appears on contract)

Print Consumer name (as it appears on contract)

Signature of Authorized Representative Date

Signature of Consumer Date

Consumer: Initial here ONLY if you are agreeing to waive the three-business day right to cancel contract period and are agreeing to the landscape contracting business beginning work before the expiration of the three-business day right to cancel period [initial: _____.]

Capítulo 4: Supervisión de empleados sin licencia

Requisitos de supervisión

Una persona sin licencia debe estar empleada por un negocio contratista de jardinería con licencia y debe estar supervisada directamente por un LCP en la fase de trabajo que está realizándose. El empleado sin licencia no puede ser un empleado de 1099.

Un LCP puede realizar el trabajo y supervisar el trabajo dentro de la fase para la cual tiene una licencia, siempre y cuando sea un propietario o empleado de un negocio contratista de jardinería con licencia. Si un LCP no tiene una licencia para una fase de jardinería, el LCP debe supervisarse directamente por un LCP diferente que tenga una licencia para esa fase.

¿Qué es una supervisión directa?

Una supervisión directa significa que un LCP con licencia supervisa a cualquier empleado sin licencia que realice trabajos de jardinería para que el empleado:

- reciba una instrucción sobre el proyecto del profesional de construcción de jardinería, verbalmente o por escrito;
- conozca al profesional de construcción de jardinería por su nombre;
- sepa cómo contactar al profesional de construcción de jardinería; y
- pueda comunicarse con el profesional de construcción de jardinería dentro una hora y, si no está disponible, que el profesional de construcción de jardinería regrese la llamada al empleado al finalizar del día.

Si un negocio contratista de jardinería no cumple con requerir este tipo de supervisión, podría resultar en sanciones monetarias para el negocio y el LCP con licencia.

Capítulo 5: Reclamaciones y resolución de disputas

Programa de Reclamaciones y Resolución de Disputas de la LCB

Como parte de los servicios ofrecidos por la LCB para la protección de los consumidores, la LCB provee un proceso único para resolver las disputas entre los negocios contratistas de jardinería con licencia y los consumidores. Este proceso es gratuito para el consumidor y se paga con las tarifas de solicitudes y licencias recopiladas por la LCB. Hay un conjunto de leyes que gobiernan este proceso.

Informar a los clientes de que este proceso está disponible para ellos como un método para responsabilizar a los negocios contratistas de jardinería y mantener a ambas partes fuera de las cortes, es una ventaja significativa para el consumidor que haga un contrato con un negocio con licencia en vez de un negocio sin licencia.

Cómo evitar problemas

Cada año, la junta procesa las reclamaciones contra los negocios contratistas de jardinería que podrían haberse evitado. Las reclamaciones usualmente son el resultado de una ruptura en la comunicación entre las dos partes. Las siguientes sugerencias pueden ayudarle a evitar problemas con sus clientes futuros.

- Cumpla con los requisitos legales de la junta.
 - Mantenga una licencia activa.
 - Trabaje en la fase de su licencia correcta (subcontrate lo que su licencia no cubre).
 - Asegúrese de que usted tenga la cantidad de fianza apropiada requerida para el trabajo.
 - Si tiene empleados, asegúrese de tener una cobertura de compensación de trabajadores.
- Prevenga las disputas.
 - Solo haga una oferta en trabajos en los que usted tiene experiencia para hacerlos o consiga un entrenamiento.
 - Ponga atención a sus instintos. Si usted siente que este trabajo podría terminar siendo más trabajo de lo que vale la pena, no lo haga.
 - Empiece con un entendimiento claro sobre las expectativas del cliente y del alcance y la calidad del trabajo que se requerirán para cumplir con esas expectativas.
 - No evite las conversaciones sobre posibles problemas por miedo a perder el trabajo. Es mejor perder el trabajo por anticipado que aceptarlo y perder dinero al final.
- Piénselo dos veces antes de hacer un trabajo para sus amigos y familiares.
 - Los amigos y familiares con frecuencia esperan más por menos. Si surge una disputa, usted se arriesga a perder mucho más que el dinero.

- Use un contrato por escrito y procure que sea completo. ¡Ponga todo por escrito!
 - La ley requiere un contrato por escrito si la cantidad del contrato es \$2,000 o más. Si la cantidad del contrato comienza siendo menos de \$2,000, pero se excede por cualquier razón, usted debe tener un contrato por escrito en ese momento.
 - Si no usa un contrato por escrito cuando se requiere, usted podría perder su derecho de reclamar una retención.
 - Asegúrese de que sus contratos incluyen todos los elementos requeridos por la junta.
- Use los dibujos y especificaciones precisas del trabajo.
- Mantenga un registro en papel de cada contacto y llamada telefónica con el cliente, incluyendo los mensajes de texto y correos electrónicos.
- Hable con sus clientes durante todo el proyecto.
 - Mantenga una comunicación buena y regular.
 - Regrese las llamadas de los clientes. Es tentador ignorar una llamada de un cliente enojado, pero de todos modos regrese la llamada. El problema no desaparecerá y puede empeorar entre más se espera.
- Siga las instrucciones del fabricante.
- Cumpla con lo que dice. Haga lo que acordó hacer.
- Incorpore una ganancia buena y saludable a sus trabajos. No intente subir el precio más adelante en un trabajo.
- Cuando encuentre un buen subcontratista, quédese con él.
- Obtenga todos los permisos requeridos de una manera oportuna (los permisos de reflujo (Backflow) deben obtenerse antes de su instalación).
- Recorra el proyecto final y haga una lista de verificación firmada.
- Si comete un error, admítalo y corrija el problema.

Fianzas (Surety Bonds)

Todo negocio de construcción de jardinería con licencia debe presentar una fianza de \$20,000, una cesión de ahorros o una carta de crédito irrevocable ante la LCB (excepto las licencias con fase de prueba, que pueden tener una fianza de \$15,000). La fianza debe ser una fianza del Landscape Contractors Board y estar a nombre de su negocio.

La LCB administra el acceso a la fianza en caso de que su negocio incumpla un contrato, realice trabajos negligentes o indebidos, 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 el negocio contratista de jardinería puede presentar una reclamación ante la LCB, que inicia un proceso legal para resolver el problema. El proceso judicial es otra opción para todas las partes en la disputa.

Si se cancela o reduce una fianza de garantía o una cesión de ahorros, el negocio contratista de jardinería debe presentar una fianza de reemplazo, depositar o renunciar la licencia.

Tipos de reclamaciones

- Incumplimiento de contrato: Una reclamación por las cantidades adeudadas de un negocio contratista de jardinería como consecuencia de un incumplimiento del contrato en el desempeño de los trabajos de jardinería.
- Materiales o equipos: Una reclamación por no pagar los materiales o la renta o provisión de equipos para un negocio contratista de jardinería.
- Empleado: Una reclamación por salarios o beneficios no pagados presentada por un empleado de un negocio contratista de jardinería por el trabajo realizado por el empleado.
- Trabajo negligente o inadecuado: Una reclamación como resultado de un trabajo de jardinería negligente o inadecuado. Negligente se define por la LCB como un incumplimiento de ejercer el cuidado en un trabajo que una persona razonablemente prudente haría en circunstancias similares. Inadecuado se define por la LCB como un trabajo no apropiado para las circunstancias, el diseño o el sitio de trabajo dado.
- Impuestos y contribuciones estatales: Una reclamación presentada por el Estado de Oregón por las cantidades adeudadas por impuestos y contribuciones al Estado de Oregón.
- Subcontratista: Una reclamación que surge de un contrato entre el subcontratista y el negocio contratista de jardinería, ya sea por no pagarle al subcontratista o por un incumplimiento de contrato o un trabajo negligente o inadecuado realizado por el subcontratista.
- Retención (*lien*): Una reclamación presentada por un consumidor para liberarse o recuperar los fondos gastados para liberarse de una retención de construcción.

Plazos para presentar reclamaciones

- Las reclamaciones por incumplimiento de contrato o un trabajo negligente o inadecuado deben presentarse dentro de un año a partir de la fecha cuando se completó el trabajo.
- Las reclamaciones por materiales, renta 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 a partir de la fecha de vencimiento del impuesto o la contribución.

Qué hace la LCB cuando recibe una reclamación

Un consumidor (reclamante) debe llenar un formulario de Declaración de Reclamación. Todos los contratos realizados entre las partes también deben presentarse.

Después de que recibe una reclamación, la LCB examina la reclamación para asegurarse de que la LCB tiene una jurisdicción sobre la reclamación, en base a las

condiciones de aceptación (vea abajo) y la información provista por el reclamante. Si la LCB determina que no tiene una jurisdicción, la LCB no acepta la reclamación. Si la LCB determina que tiene una jurisdicción, la LCB provee al negocio contratista de jardinería una copia de la reclamación y pide que ambas partes presenten un acuerdo por escrito para la mediación o no. También se pide que el negocio contratista de jardinería responda a los puntos declarados en la reclamación para que la LCB pueda revisar ambos lados de la historia.

Las reclamaciones pueden suspenderse debido a una bancarrota o problemas de la corte; pero, una vez que esos problemas se resuelven, el proceso de reclamación continuará.

Condiciones para la aceptación de reclamaciones por la LCB

Hay varias condiciones para que una reclamación sea aceptada por la LCB. Los estatutos y las reglas establecen lo siguiente:

- La LCB solamente puede procesar una reclamación que se presenta por un trabajo negligente o inadecuado dentro de un año a partir de la fecha cuando se completó el trabajo.
- Por "fecha cuando se completó el trabajo" se entiende la fecha cuando todas las disposiciones del contrato se cumplieron sustancialmente, excluyendo el trabajo de garantía; o la fecha cuando el negocio contratista de jardinería paró el trabajo si el negocio no cumplió sustancialmente con las disposiciones del contrato.
- El negocio contratista de jardinería contra el cual se presenta la reclamación debe haber tenido una licencia durante todo o una parte del periodo de trabajo.
- El trabajo debe haberse realizado dentro de los límites del Estado de Oregón, o debe ser para los materiales o equipos provistos para su instalación en una propiedad ubicada dentro de los límites del Estado de Oregón. Las reclamaciones por materiales o equipos no pueden incluir la falta de pago de las herramientas o equipos vendidos a un negocio contratista de jardinería que no está incorporado en el sitio de trabajo, por intereses o cargos de servicio en una cuenta o por materiales comprados como artículos en existencia.
- El trabajo debe ser un trabajo de jardinería, pero no de mantenimiento de jardinería.
- Las reclamaciones por materiales en las que una o más facturas se refieren a los materiales entregados en Oregón mientras el negocio tenía una licencia. (Las indemnizaciones por daños y perjuicios solamente se concederán por el material entregado dentro del periodo de tiempo cuando el negocio tenía una licencia activa).
- Reclamación de retención en la cual el propietario pagó para liberarse de una retención.

Elementos contractuales que afectan el procesamiento de una reclamación

Las condiciones del contrato pueden afectar cómo la LCB procede con una reclamación. Por ejemplo, si el contrato contiene un acuerdo para mediar o arbitrar las disputas que surgen del contrato por un proveedor específico, los términos del acuerdo reemplazan a las reglas de la LCB. En este caso, la LCB informará a ambas partes que cerrará la reclamación en 60 días, a menos que ambas partes firmen una renuncia por escrito para una mediación o arbitraje externo o la LCB reciba una evidencia de que se ha iniciado una mediación o arbitraje externo.

Si la mediación o el arbitraje es iniciado por cualquiera de las partes, la LCB suspenderá el procesamiento de la reclamación hasta que la mediación o el arbitraje esté completo. Si ambas partes no responden, la LCB debe cerrar la reclamación.

Reunión de mediación o investigación en el sitio

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 lograr que la reclamación se resuelva. La mediación en el sitio es parte del procedimiento que usa la LCB para lograr esta meta. En la mediación:

- Un mediador de la LCB asistirá a ambas partes para resolver la disputa con un acuerdo de resolución escrito.
- Si las partes no pueden llegar a una resolución, el mediador de la LCB realizará una investigación y presentará un reporte a la LCB.

Durante las discusiones de la mediación, el mediador de la LCB puede pedir reunirse con cada una de las partes en privado. Las discusiones de la mediación con frecuencia son apoyadas con las discusiones privadas, las cuales permiten que el mediador provea una evaluación honesta sobre la fortaleza o debilidad de la posición de una de las partes. No se sorprenda si el mediador se enfoca en las debilidades de su posición. Existe una tendencia natural de las personas a exagerar las fortalezas de su posición y minimizar las debilidades. El mediador de la LCB intentará balancear esta tendencia con una evaluación de los aspectos negativos de su posición. El mediador se asegura de adoptar el mismo enfoque para la otra parte.

Requisitos para el reclamante:

- El reclamante o un representante del reclamante deben asistir a la reunión en el sitio. Si asiste un agente, debe tener autoridad para acordar una resolución;
- El reclamante debe permitir el acceso a la propiedad objeto de la reclamación y permitir que el negocio contratista de jardinería esté presente o la reclamación se cerrará; y
- El reclamante debe responder a todas las peticiones de la LCB o la reclamación se cerrará.

Requisitos para el demandado (negocio contratista de jardinería)

- El LCP debe asistir a todas las reuniones en el sitio; y

- El representante que asista a la reunión debe tener una autoridad para entablar las negociaciones de conciliación y firmar un acuerdo.

Acuerdos de conciliación escritos

El mediador de la LCB registrará el acuerdo por escrito en la mediación. Este acuerdo incluirá las fechas de los plazos. Un acuerdo de conciliación es un documento legalmente vinculante. No firme el acuerdo de conciliación a menos que usted lo entienda por completo y considere que sea lo mejor para usted. El mediador no tendrá nada en su contra si usted se niega a llegar a un acuerdo de conciliación.

Si usted y la otra parte llegan a un acuerdo de conciliación, usted usualmente recibirá una copia del acuerdo de conciliación en la mediación. Si el demandado acuerda hacer los trabajos de reparación o hacer los pagos, la LCB mantendrá abierta la reclamación hasta que los trabajos de reparación o los pagos se hayan completado.

¿Qué pasa si las partes no llegan a un acuerdo de conciliación?

Si un representante autorizado del negocio contratista de jardinería con licencia no asiste a la reunión en el sitio o ambas partes no llegan a un acuerdo de conciliación, o alguna de las partes no acepta la mediación, el mediador/investigador revisará los elementos de la reclamación y escribirá un reporte para la LCB.

La investigación no es una audiencia ni tampoco un arbitraje. El investigador no intentará resolver las diferencias de hecho entre las posiciones de las partes. Sin embargo, el investigador puede basar su reporte en una opinión sobre qué posición tiene más probabilidades de ser verdadera si hay un fundamento basado en los hechos para esa opinión.

Órdenes propuestas

Si no se llega a una conciliación, el reclamante debe presentar una o más estimaciones de un negocio contratista de jardinería con licencia para el costo de la corrección o finalización de cada punto de la reclamación, así como también un formulario de indemnización monetaria buscada para los daños y perjuicios indicando cada punto.

La LCB puede emitir una propuesta de orden de pago si determina que el reclamante sufrió daños causados por el demandado y que el valor monetario de dichos daños está justificado por el reclamante en los registros oficiales.

La LCB puede emitir una orden proponiendo descartar la reclamación si el valor monetario de los daños sufridos es menor que una cantidad adeudada al demandado por el reclamante bajo el contrato, o la LCB determina que el demandado no realizó un trabajo negligente o inadecuado ni tampoco un incumplimiento de contrato.

Cualquiera de las partes de la reclamación puede solicitar una audiencia dentro de 21 días a partir de que se emita la propuesta de orden, lo cual será determinado por un Juez de Derecho Administrativo (ALJ, por sus siglas en inglés). La audiencia se

realizará por teléfono ante un ALJ de la Oficina de Audiencias Administrativas. Estos procedimientos están presididos por el ALJ, quien:

- Escuchará la evidencia de los testigos, quienes estarán bajo juramento y estarán sujetos a un contrainterrogatorio.
- No visitará el sitio de trabajo.
- Toma una decisión en base a toda la evidencia presentada en la audiencia.

Algunas de las partes deben estar representadas por un abogado en la audiencia. Si usted es una de las partes en una reclamación compleja, se recomienda que considere la posibilidad de contratar a un abogado para asistirle en la audiencia.

Orden final de indemnización por daños y perjuicios

Después de determinarse una cantidad monetaria y que haya transcurrido el plazo para solicitar una audiencia, la orden se convierte en final y el negocio contratista de jardinería tiene 30 días para pagarle al reclamante si hay una cantidad adeudada.

Si el negocio contratista de jardinería no paga la cantidad adeudada, la LCB pedirá que la compañía de fianzas pague la cantidad adeudada. Determinar cómo la compañía de fianzas paga varias reclamaciones contra el mismo negocio dentro de incrementos de 90 días es un proceso que realiza la compañía de fianzas cuando distribuye los fondos a los reclamantes.

Capítulo 6: Ley de Retenciones (Lien Law)



¡PRECAUCIÓN!

El material de este capítulo se provee como un recurso para estudiar para el examen de la LCB y es solamente con fines informativos. No debe considerarse como un asesoramiento legal. La LCB recomienda mucho que usted consulte a un abogado para obtener un asesoramiento legal específico sobre la presentación o ejecución de retenciones.

Los contratistas que necesiten asistencia para proveer sus avisos, solicitar una retención u obtener una prioridad de retención deben consultar a un abogado. Algunos abogados se especializan en las leyes de la construcción y pueden ofrecer clases o publicaciones relacionadas con las retenciones. Para encontrar un abogado especializado en las leyes de la construcción, los contratistas pueden contactar a las asociaciones del sector de la construcción o el Servicio de Referencias de Abogados de la Barra de Abogados del Estado de Oregon, llamando al 1-800-452-7636 o visitando www.osbar.org/public.

EXPLICACIÓN SOBRE LAS RETENCIONES DE CONSTRUCCIÓN

¿Qué es una retención de construcción?

Las retenciones de construcción han sido parte de una ley de Oregon por más de 100 años. Bajo esta ley, cualquier persona que haga mejoras en una propiedad, suministre materiales, rente equipos o provea servicios para hacer mejoras tiene el derecho de recolectar un pago de la propiedad si no recibe un pago. Si el contratista no recibe un pago o no paga a los subcontratistas, trabajadores, proveedores de materiales o compañías de renta de equipos, esas personas pueden reclamar una retención contra la propiedad.

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

El propósito de la ley es garantizar que se pague a las personas por el valor que ellas agregan a la propiedad de alguien. Un banco puede reclamar un coche si no se hacen los pagos. Sin embargo, el trabajo hecho en una propiedad es permanente y no puede reclamarse. La ley de embargos protege a las personas que trabajan en la propiedad y que no tienen un contrato directo con el propietario (quien solamente tiene un contrato con el contratista general).

AVISOS REQUERIDOS

Aviso de Información para el Propietario sobre Retenciones de Construcción

Si un contratista no cumple con entregar el aviso como se requiere bajo la ley, el contratista pierde el derecho de reclamar una retención contra la propiedad. El aviso debe entregarse si el contrato de construcción es más de \$2,000 o cuando los precios cobrados por el trabajo exceden \$2,000. Si el contratista no cumple con proveer el aviso al propietario, el contratista pierde sus derechos de retención. Nota: "Propiedad residencial" puede incluir una propiedad que no está ocupada por el propietario.

Aviso sobre el Derecho a una Retención

Los subcontratistas, empleados, proveedores de materiales y compañías de renta de equipos usualmente deben proveer un Aviso sobre el Derecho a una Retención a los propietarios para poder reclamar una retención válida si no reciben un pago. Un Aviso sobre el Derecho a una Retención informa al propietario sobre la posibilidad de que una retención se imponga sobre su propiedad por parte de los subcontratistas, empleados, proveedores de materiales y compañías de renta de equipos que no reciban un pago.

¿Quién envía qué aviso a los propietarios?

- Si usted tiene un contrato directamente con el dueño de una propiedad residencial, debe proveer el Aviso de Información para el Propietario sobre Retenciones de Construcción.
- Si usted no tiene un contrato directamente con el dueño de una propiedad y desea tener un derecho de presentar una retención, debe enviarle un Aviso sobre el Derecho a una Retención al propietario.

¿Dónde puedo obtener copias del Aviso de Información para el Propietario sobre Retenciones de Construcción?

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

PRESENTACIÓN DE RETENCIONES

¿Qué debo hacer para presentar una retención?

Consulte a un abogado. Una retención implica la intervención de un notario, una descripción legal, tarifa de registro, varios plazos y un papeleo extensivo. Si cualquier parte del proceso no se hace correctamente, la retención podría ser inválida o usted podría perder su derecho de recolectar los honorarios del abogado si usted tiene que ejecutar una hipoteca sobre la retención.

¿Cuál es el plazo para presentar una retención? ¿Qué pasa si presento la retención después del plazo?

Usted tiene 75 días para presentar una retención a partir de:

1. La fecha en que usted trabajó o entregó materiales por última vez en la propiedad, o
2. La fecha de finalización sustancial de la construcción, cualquiera que ocurra primero.

La retención no será válida y no podrá ejecutarse si se presenta más de 75 días después de los plazos anteriores.

Los requisitos para solicitar una retención son muy estrictos. ¿Por qué?

La ejecución de una hipoteca sobre una retención es un asunto serio, ya que alguien puede perder su propiedad. Los requisitos estrictos también buscan prevenir los abusos que podrían resultar en que los propietarios tengan que pagar dos veces por los mismos materiales, equipos, servicios o mano de obra.

¿Dónde se presentan las retenciones?

Las retenciones se presentan ante el oficial de registros del condado donde se realizó el trabajo.

En resumen, ¿qué es lo más importante que un contratista debe hacer para presentar una retención residencial válida?

1. El contratista debe tener una licencia de la LCB, y
2. El contratista debe entregar al propietario un Aviso de Información sobre Retenciones de Construcción si se requiere, y
3. La retención debe presentarse dentro de 75 días a partir del último día en que la mano de obra y los materiales se proporcionaron.

En resumen, ¿qué es lo más importante que un subcontratista, proveedor de materiales o compañía de renta de equipos debe hacer para presentar una reclamación de retención residencial válida?

Enviar el Aviso sobre el Derecho a una Retención por correo certificado o entregarlo en persona, dentro de ocho días laborales de comenzar el trabajo o proveer los materiales o equipos.

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

Usted puede contactar a un abogado o revisar la Ley de Retenciones de Oregón que puede encontrarse en ORS Capítulo 87.

Capítulo 7: Comunicación sobre seguridad y peligros

Consulte la guía de la Administración de Seguridad y Salud Ocupacional de Oregón (OSHA) titulada - Guía para Contratistas de Diseño de Jardin y Servicios de Arboles y Arbustos.

Esta guía es gratis y está disponible en el sitio web de LCB.

Capítulo 8: Códigos y permisos de construcción

No hay códigos de instalación para instalar céspedes, árboles, arbustos y otras plantas de vivero. La ciudad o el condado podrían tener requisitos para tipos específicos de árboles que pueden instalarse. Sin embargo, la LCB no tiene códigos o lineamientos.

Es posible que haya ordenanzas de zonificación locales, convenios privados, condiciones y servidumbres o criterios de la Revisión de Diseño de la Asociación de Propietarios de Viviendas que usted necesita seguir. ¡Asegúrese de verificar esto!

La División de Códigos de Construcción

La División de Códigos de Construcción (BCD, por sus siglas en inglés) trabaja para garantizar la construcción de edificios seguros y desarrolla los códigos de construcción para todo el estado. La mayoría de los servicios para permisos e inspecciones son provistos por los departamentos de construcción de las ciudades o condados locales o, en algunas áreas, la División de Códigos de Construcción del Estado. Estos servicios son esenciales para construir estructuras seguras y efectivas en Oregón.

La mayoría de los trabajos de jardinería no tienen códigos en Oregón. Sin embargo, cuando los negocios contratistas de jardinería realizan trabajos de construcción sujetos a la BCD, deben cumplir con los códigos y el negocio contratista de jardinería tiene la responsabilidad de verificar esos requisitos de permisos.

Códigos usados en Oregón

Refiérase al sitio web de la BCD en www.bcd.oregon.gov para encontrar los códigos usados en Oregón y los cambios a esos códigos.

Permisos

Los permisos son requeridos para la mayoría de las construcciones nuevas y las alteraciones o adiciones a los edificios existentes, incluyendo trabajos estructurales, de plomería, mecánicos y eléctricos. Las jurisdicciones de cada ciudad y condado pueden requerir permisos adicionales en base a las condiciones geográficas, sísmicas y climáticas locales. Como propietario o empleado manejador de un negocio contratista de jardinería, usted debe asegurarse de obtener los permisos requeridos antes realizar el trabajo y hacer que el trabajo sea inspeccionado después de completar el trabajo. Algunos de los permisos requeridos son:

- Dispositivos de reflujo (Backflow). Los dispositivos de reflujo (Backflow) son para los sistemas de riego y elementos de agua. Estos dispositivos de plomería pueden requerir probarse después de su

instalación y también inspeccionarse antes de que el permiso haya finalizado.

- Muros de contención. Dependiendo de los requisitos de la jurisdicción donde el negocio está realizando el trabajo, un muro de contención por encima de cierta altura puede requerir un permiso, ingeniería e inspección.
- Entradas para vehículos. Una entrada para vehículos desde una calle hacia 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.
- Bajo voltaje. El cableado de bajo voltaje para los sistemas de riego y la iluminación de bajo voltaje pueden requerir un permiso en muchas áreas locales.

Es posible que haya propietarios que no quieran que un negocio contratista de jardinería obtenga un permiso de construcción, aun cuando deseen que el negocio contratista de jardinería realice el trabajo. Si un negocio contratista de jardinería con licencia trabaja sin un permiso requerido, la LCB podría revocar o suspender la licencia del negocio contratista de jardinería y aplicar una sanción.

Solicitudes de un permiso

Los negocios contratistas de jardinería deben solicitar el permiso requerido en las oficinas locales de la ciudad y el condado que tengan una jurisdicción en el área donde vaya a realizarse el trabajo de jardinería o, en algunas áreas, en la División de Códigos de Construcción del Estado. Para encontrar el departamento de construcción apropiado, llame al gobierno municipal más cercano, provea la dirección del proyecto de construcción o instalación y pida la información de contacto de la jurisdicción de construcción que emite el permiso. Asegúrese de proveer la dirección del sitio de trabajo y el tipo de trabajo que realizará. Contacte al funcionario de construcción de la jurisdicción local si tiene preguntas sobre el código o permiso. Hay una lista de los departamentos de construcción locales en el sitio web de la BCD: www.bcd.oregon.gov.

Contacte a la jurisdicción de su área para preguntar sobre las tarifas de permisos.

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 usted no necesita un permiso! Siempre verifique con el funcionario de códigos de construcción local ANTES de instalar un trabajo de jardinería. Si no se cumple con los requisitos de permisos, podría resultar en sanciones civiles.

Capítulo 9: Estimación

La estimación es un aspecto importante del trabajo de jardinería. Por ejemplo, usted usará la estimación para calcular el margen de beneficio (*Markup*) sobre los bienes, los costos de mano de obra y el margen de ganancia (*Profit margin*). La estimación se define como: a) juzgar tentativa o aproximadamente el valor, importancia o significado del costo aproximado; b) determinar aproximadamente el tamaño, extensión o naturaleza del costo aproximado; y c) producir una declaración sobre el costo aproximado.

Margen de beneficio (*Markup*)

El margen de beneficio es la cantidad que se agrega al costo de los bienes para cubrir los gastos generales y las ganancias. Este se expresa como un porcentaje por encima del costo. En otras palabras, es el precio agregado sobre el costo total de los bienes o servicios que provee al vendedor una ganancia. Es importante recordar que el margen de beneficio y el margen de ganancia no son lo mismo. Hay muchos recursos excelentes en la Internet que pueden ayudarle a calcular el margen de beneficio y el margen de ganancia.

Ejemplo

Juan es el propietario de una compañía especializada en la fabricación de computadoras e impresoras de oficina. Juan recientemente recibió de una compañía una orden grande de 30 computadoras y 5 impresoras. Además, la compañía encargó a Juan la instalación de software en cada una de las computadoras.

El costo por computadora es \$500 y el costo por impresora es \$100. El costo por instalar el software para que funcione en todas las computadoras es \$2,000. Si Juan quiere que el margen de beneficio sea del 20% para la orden, ¿cuál sería el precio cobrado por Juan?

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

Paso 2: Determine el precio de venta usando el porcentaje deseado del 20%.
$$\$17,500 \times 1.20 = \$21,000$$

Por lo tanto, para que Juan logre el porcentaje de margen de beneficio deseado del 20%, Juan necesitaría cobrar a la compañía \$21,000.

Descuento

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

Ejemplo

Juan decidió darle un descuento a un cliente que está comprando un equipo por \$21.000. ¿Cuál sería el precio total con un descuento del 8% por hacer la orden además de un 3% adicional por pagar dentro de 30 días?

Paso 1: Convierta el 8% en un decimal dividiéndolo entre 100: $8/100 = 0.08$

Paso 2: Multiplique el precio original por el decimal para encontrar la cantidad del descuento del 8%:

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

Paso 3: Reste el descuento del precio original:

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

Paso 4: Convierta el 3% en un decimal dividiéndolo entre 100: $3/100 = 0.03$

Paso 5: Multiplique el precio descontado del 8% por el decimal para encontrar la cantidad del descuento de 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 ganancia (*Profit margin*)

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

Cuando fijan el precio de un artículo o servicio, la mayoría de las personas cometen un error muy común. A ellas les gustaría tener un beneficio del 40% y usualmente toman el costo (digamos que ese es \$90.00) y simplemente lo multiplican por 40%, y agregan esa cifra a los \$90 que después se asigna como el precio de venta al menudeo de \$126.00. Así es como usted calcularía el margen de beneficio, pero no el margen de ganancia. Basándose en esto, la mayoría cree que fijaron el precio de venta al menudeo apropiadamente para hacer una ganancia del 40%, ¡pero en realidad se han recortado sus ganancias!

Si usted toma \$126.00 y lo multiplica por su ganancia deseada de 40%, obtendrá una respuesta de \$50.40 (es decir, $\$126.00 \times 40\% = \50.40 .) Ahora, reste \$50.24 de los \$126.00 y sólo tendrá \$75.60 cuando su costo fue de \$90.00. Si está por debajo de los \$90.00, ¡usted ha recortado sus ganancias!

Aquí están los cálculos correctos:

- Su ganancia deseada es 40%.
- Tome 100 menos 40% y usted obtiene 60%.
- Si dividimos su costo de \$90.00 dividido entre 60% (o 0.60, lo cual es otra manera de escribir 60%), usted obtiene \$150.00.

Ese sería el precio de venta correcto para un margen de ganancia del 40%.

Luego, usted puede verificar dos veces para asegurarse de que tiene su margen de ganancia del 40%:

- Tome su precio de venta al menudeo de \$150.00 y reste el % de ganancia deseado. ($\$150.00 - 40\% = \90.00)
¡AHORA, ESE ES UN MARGEN DE GANANCIA DEL 40%!

Estas son matemáticas sencillas, pero usualmente se malinterpretan un poco. Usted necesita practicarlo hasta que pueda llegar fácilmente a cualquier margen de ganancia que desee. Si quiere una ganancia del 30%, divida el costo entre 0.70. Si quiere una ganancia del 60%, divida el costo entre 0.40. Si quiere una ganancia del 20%, divida el costo entre 0.80, etc.

Costos de mano de obra

Los costos de mano de obra 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 sobre nómina pagados por un empleador.

Ejemplo

Los costos de mano de obra, incluyendo los gastos generales, son \$32.50 por hora, y un miembro de la cuadrilla se tarda 9 minutos en cargar, mover y esparcir una carga de carretilla de 6 pies cúbicos de grava. ¿Cuál será el costo de mano de obra por esparcir 25 yardas cúbicas de grava?

Paso 1: Determine los costos de mano de obra por minuto:

Divida \$32.50 por 60 (minutos en una hora) = \$.542 por minuto (calculado).

Paso 2: Determine cuántas cargas de carretilla de 6 pies cúbicos se necesitarán para mover las 25 yardas cúbicas de grava:

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 carga de carretilla = 112.5 cargas

Paso 3: Determine el costo por carga de carretilla:

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

Multiplique los 1,012.5 minutos por \$.542 por minuto = \$548.78.

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