

### CDBG-DR: Programas de recuperación de vivienda. Condiciones generales del alcance del trabajo del contratista

Además de los documentos sobre las obras de construcción, los siguientes términos y condiciones se incluirán en el alcance del trabajo del proyecto.

1. Se suministrará al contratista el Informe de inspección y evaluación de riesgos de la pintura a base de plomo que el Estado proporcionó a todas las viviendas construidas antes de 1978. El contratista leerá el informe e incorporará las apropiadas prácticas seguras de trabajo con plomo, requeridas para realizar el alcance del proyecto, que se detallan en los documentos relativos a las obras de construcción. Será responsabilidad del contratista realizar todo el trabajo en o alrededor de las superficies que contengan pintura a base de plomo, según pautas federales y estatales. Todos los contratistas que trabajen en proyectos en los que existe pintura a base de plomo, de manera comprobada, al menos deberán tener la certificación para realizar actividades de reparación, renovación y pintura (RRP, por sus siglas en inglés), como lo exigen las directrices del Estado de Nueva Jersey.
  - a. El contratista incorporará en el alcance del trabajo y el contrato las actividades de reducción de cualesquiera riesgos de presencia de plomo, identificados en el informe, en cualquier parte del edificio, incluso fuera del área de trabajo que se describe en los documentos de construcción. Todas las actividades de reducción las llevarán a cabo contratistas de reducción de plomo debidamente certificados.
  - b. El contratista reducirá la pintura a base de plomo dentro del área de trabajo que se contempla en los documentos de construcción, ya sea si se encuentra inalterada o identificada como riesgo. La reducción se incorporará en el alcance de trabajo y contrato. Todas las actividades de reducción las llevarán a cabo contratistas de reducción de plomo debidamente certificados.
  - c. Si existiesen riesgos de pintura a base de plomo, el contratista completará las obras de reducción antes de que se inicie cualquier otra actividad de construcción y hará que una empresa de inspección complete la autorización provisional de las áreas tratadas. La reducción y autorización provisional se documentarán claramente como hitos de construcción y de pagos en el programa de avance de la construcción y en el cronograma valorado de obras.
  - d. Una vez finalizado el proyecto, el contratista notificará al gerente de construcción (CM, por sus siglas en inglés) del Programa y **el Programa procurará y programará la autorización final del plomo para toda la estructura**. Debe considerarse que la presencia del plomo en el proyecto no sea nociva. Si el proyecto no logra la autorización final, el contratista tomará las medidas correctivas hasta que la propiedad apruebe la inspección. Se requerirá que el contratista obtenga una autorización final en todo proyecto en donde se haya detectado pintura con plomo, independientemente del alcance del proyecto, para verificar que las actividades de construcción no crearon condiciones riesgosas por presencia del plomo. El contratista cooperará plenamente con el Programa para que se obtenga la autorización final y se responsabilizará de sanear cualquier deficiencia o resultado que impida la aprobación de la autorización final.

2. En el caso de proyectos de elevación, el contratista de la construcción realizará la inspección de las condiciones existentes y proporcionará el informe respectivo. La inspección tendrá lugar antes del inicio de cualquier obra de construcción e inmediatamente después de la emisión de la orden de proceder (NTP, por sus siglas en inglés). La inspección se llevará a cabo con la presencia del propietario y el gerente de construcción (CM) del Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA, por sus siglas en inglés). El contratista documentará los resultados de la inspección en un informe, como se indica continuación.
  - a. Informe de condiciones existentes: antes de que se inicie cualquier obra, el contratista revisará la vivienda junto con el CM del DCA y el propietario; luego, proporcionará el Informe de Condiciones Existentes que documenta el estado de todos los elementos estructurales y acabados. Como mínimo, en el informe se indicará lo siguiente:
    - i. Nivelación de todos los pisos: identificar los pisos que están fuera de nivel antes de iniciar la construcción.
    - ii. Condición de las juntas de zócalos del piso.
    - iii. Condición de todas las puertas y molduras interiores y exteriores: identificar cualquier anomalía en el funcionamiento y verticalidad.
    - iv. Condición de todas las ventanas: verificar el funcionamiento de ventanas y la verticalidad de los marcos.
    - v. Condición de todas las juntas en puertas y ventanas, cornisas existentes, guardasillas y cualquier otra ebanistería.
    - vi. Condición de todos los gabinetes de cocina y muebles de baño: identificar las puertas y los cajones inoperables y la cuadratura de los marcos.
    - vii. Condición de todos los acabados del piso, en particular de baldosas y pisos de madera maciza: identificar grietas o irregularidades existentes.
    - viii. Condición del revestimiento exterior, canales J y molduras, como canaletas y bajantes: identificar cualquier componente suelto, irregular o con daños en la superficie exterior.
    - ix. Condición de la entrada, patios y vías adyacentes o próximas a la zona de trabajo, incluidos los posibles puntos de acceso a la construcción. Identificar en el pavimento las superficies irregulares o dañadas, grietas en pasillos de hormigón u otros defectos de pavimentación existentes.
    - x. Condición de jardines y césped.
    - xi. Condición de cualquier cerca adyacente a la casa o que pudiese ser afectada por el proyecto de elevación.
    - xii. Condición de los puntos de conexión de servicios públicos existentes, medidores y equipos existentes de calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC, por sus siglas en inglés), afectados por el proyecto de elevación.
    - xiii. Identificar cualquier otra condición irregular que exista, antes del inicio de la construcción.
  - b. Este informe contendrá fotografías y un vídeo de la estructura existente, con énfasis en cualquier condición existente que pueda mal interpretarse como causada posteriormente al proyecto de elevación.

- c. Además, en el informe se deberán incluir las mediciones para poder documentar la dimensión en que cualquier elemento está dañado, desnivelado, desviado, desigualado o, de otra manera, no alineado o centrado.
  - d. El informe servirá de base para determinar qué elementos requerirán reparación o ajustes una vez que se complete el proyecto de elevación.
  - e. Lo que se espera es que la casa vuelva a tener su estado anterior, en la medida posible, según el código de edificación. Se identificarán e incorporarán en el alcance de trabajo del proyecto, durante la fase de diseño, las condiciones existentes que deban abordarse para cumplir el código de construcción con el propósito de obtener el certificado de ocupación.
  - f. Se entregarán copias electrónicas del informe al gerente de construcción en formato PDF, y todo contenido de vídeo podrá ser visualizado mediante aplicaciones compatibles con Windows o navegadores web, como Microsoft Edge o Google Chrome.
3. El contratista incluirá en la propuesta todos los costos asociados con el alcance de trabajo del proyecto; los costos se indicarán en el formulario de Solicitud de Valores y Pagos, Anexo A (pág. 2), del acuerdo de construcción entre el propietario y el contratista.
- a. El costo total del proyecto se desglosará en descripciones del trabajo, reflejando el progreso general de las obras a medida que avanzan desde la movilización hasta la inspección final por parte del programa. Hay que considerar que no hay un número máximo de descripciones de los elementos necesarios, sino que se agregarán posteriormente en los pagos escalonados.
  - b. Al determinar los pagos escalonados y las descripciones de trabajo con sus valores asociados, para los que se va a solicitar el pago, hay que seguir las siguientes directrices:
    - i. El contratista indicará en la propuesta la duración de las obras de construcción del proyecto.
    - ii. El contratista debe registrarse en NJ Start para obtener los pagos directamente del programa en nombre del propietario. Este proceso (desde el momento de la aprobación de la factura hasta su emisión) puede tardar hasta cuatro semanas.
    - iii. El ciclo de pagos es mensual.
    - iv. El gerente de construcción solo procesará una (1) solicitud de pago durante el ciclo de facturación.
  - c. Para reducir al mínimo el tiempo de revisión, en los pagos escalonados se deben agregar los valores de las partidas de construcción de manera lógica para que el CM pueda hacerlos coincidir fácilmente con el avance de la construcción y el nivel de finalización. Debería haber un mínimo de dos (2) pagos escalonados que coincidan con las medidas de progreso tangibles, como, por ejemplo, las inspecciones y aprobaciones del departamento de construcción.
  - d. Los pagos escalonados deben calcularse de manera que coincidan con el nivel de gastos y acciones necesarias para lograr el pago escalonado. El programa revisará la lista de valores propuesta para la concentración de desembolsos al inicio de un periodo.
  - e. El pago final se liberará una vez que el Programa finalice con éxito la construcción del proyecto lo que incluye, entre otros, concluir los permisos municipales apropiados, cumplir con cualquier lista de obras pendientes o trabajos de corrección, y proporcionar al Programa toda la documentación de garantía requerida, liberación de gravámenes y manuales.

- f. Los pagos escalonados están sujetos a revisión y aprobación por el equipo encargado de la gestión de las obras de construcción del Programa antes de la aceptación del contrato.
4. El contratista debería preparar un calendario provisional de construcción en el que se esbochen la fecha prevista de inicio y finalización de las obras. El calendario incluirá los pagos escalonados y las reuniones previstas en el sitio de la construcción entre el contratista y el gerente de construcción del Programa. Como mínimo, las reuniones previstas deberán corresponder con la finalización de los pagos escalonados y las inspecciones municipales.
  - a. El contratista deberá planificar al menos dos reuniones al mes con el gerente de construcción, así como otras más, si es necesario, en función de los pagos escalonados previstos y el alcance del proyecto.
  - b. Además de las reuniones programadas, el gerente de construcción puede visitar el sitio cuando lo considere conveniente para verificar el progreso.
  - c. El contratista debe prever que los propietarios podrían visitar el sitio, lo cual se debe programar con anticipación en coordinación con el gerente de construcción. En la medida de lo posible, trataremos de coordinar las visitas de los propietarios con las fechas de las reuniones programadas. Sin embargo, esto no impide que el CM programe otra fecha diferente para la visita de un propietario al sitio.
5. Artículo 3: El contratista debería ser consciente de que la financiación federal para este proyecto está sujeta al requisito de cumplir con las regulaciones del Artículo 3 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) cuando un proyecto involucra fondos de subvención por \$200,000.00 o más. En el caso de proyectos con financiamiento de subvención de \$200,000.00 (doscientos mil dólares) o más, las partes en este contrato acuerdan cumplir con los reglamentos del HUD estipulados en 24 CFR, parte 75, que implementa el Artículo 3. Cuando se aplica este requisito, los contratistas deben hacer todo lo posible e informar sobre sus acciones para incorporar en el proyecto a los trabajadores y negocios de las minorías cubiertos por el Artículo 3.