

GUÍA PARA EL PROPIETARIO SOBRE OBTENCIÓN DE COTIZACIONES CON EL PROGRAMA

Usted, como propietario de la vivienda, será el ejecutor del contrato firmado con el contratista para obras de construcción (contratista). El Programa lo representará a usted durante las obras de construcción con el fin de monitorear el progreso de las obras de construcción. Para agilizar el proceso de selección y verificación de contratistas, se le proporciona el siguiente esquema para que le sirva de guía cuando solicite cotizaciones de servicios a los contratistas. Se recomienda obtener tres cotizaciones para favorecer la fijación de precios competitivos, ya que la adjudicación del Programa se basa en pagos únicamente de costos elegibles con propósito justificado. El Programa revisará todas las cotizaciones propuestas y se reservará el derecho de rechazar cualquier cotización cuyo precio se considere irrazonable o cuyo propósito no se ajuste a los requisitos del Programa.

Cuando se soliciten cotizaciones, usted debería entregarle a cada contratista copias digitales (formato pdf) de todos los documentos señalados en esta guía informativa. El Programa no dispone de copias impresas de estos documentos.

Documentos entregados:

- Documentos de obras de construcción.
- Condiciones generales del alcance del trabajo (para el contratista).
- Hoja informativa sobre fraudes.
- Contrato de construcción con informe de inspección de pintura a base de plomo y evaluación de riesgos (solo para viviendas construidas antes de 1978).
- Informe de evaluación medioambiental de nivel 2.

El contratista debería revisar los documentos y programar una visita a la propiedad. Durante esa visita, se deberían revisar las condiciones del sitio junto con los bocetos y anotar cualquier problema potencial que tenga impacto sobre el alcance del trabajo.

El contratista debería presentar la propuesta de costos mediante la compleción del cronograma valorado de obras (Anexo A) comprendido en el Contrato de Construcción. El contratista también debería incluir la fecha esperada de inicio en máximo 60 días, a partir de la fecha de cotización y el calendario de finalización de las obras, para que se pueda revisar y aprobar el contrato dentro del plazo otorgado.

Cuando usted reciba la propuesta del contratista, debería revisarla para verificar su integridad antes de devolverla al Programa para su revisión.

- En la propuesta se debería incluir el Acuerdo del Constructor firmado y fechado por el contratista. Usted, como propietario de la vivienda, **NO TIENE QUE FIRMAR ESTE MOMENTO**.
- Anexo A completo (cronograma valorado de obras).
- Calendario de finalización de obras del contratista.
- Copia del número de registro del contratista en Nueva Jersey para el alcance del trabajo.
- Copia de las licencias de reducción de plomo del contratista y certificaciones para obras de renovación, reparación y pintura (RRP) del Departamento de Protección Ambiental, según corresponda.

Guía sobre obtención de cotizaciones Programas Ida de Recuperación

Usted NO DEBERÍA firmar el acuerdo hasta que no haya sido revisado y considerado aceptable por el Programa. La firma del contratista en el acuerdo indica la aceptación de todos los términos y condiciones, tal como se especifican en el acuerdo, y la confirmación de que el precio incluye todo el alcance del trabajo del proyecto.

Cuando usted reciba las cotizaciones, debería revisarlas y determinar con qué contratista se siente más cómodo en cuanto al precio y otros factores. Usted debería entregar su primera opción al Programa para revisión.

Usted debería proporcionar la propuesta completa al Programa para que la revisen y acepten. Si hubiese preguntas, el Programa puede comunicarse directamente con el contratista para aclararlas.

- Si se acepta la propuesta completa, el Programa concertará la firma de subvención que es cuando usted refrendará el Contrato de Construcción al firmar el acuerdo de subvención.
- Si la propuesta no se acepta, pero el monto de cotización es el menor entre varias ofertas, el Programa puede requerirle que entable negociaciones con el constructor o que obtenga otras cotizaciones.

El principal interés del Programa, en este sentido, es la razonabilidad de los costos. Otras posibles causas de rechazo de una propuesta, por parte del Programa, son:

- Registros del contratista no vigentes o caducos.
- Falta de certificaciones de reducción de plomo y/o certificaciones de RRP.
- Objeciones del contratista sobre aspectos del alcance del proyecto o de los términos y las condiciones del contrato de construcción.

Para maximizar la posibilidad de que el Programa acepte la selección del contratista de su preferencia, usted debería revisar cuidadosamente la propuesta del contratista y asegurarse de que esté completa y sea austera.

ELEMENTOS DEL ACUERDO DE CONSTRUCCIÓN

Artículo I	Definición de términos: se definen los términos utilizados en el acuerdo.
Artículo II	Ejecución y desembolsos: se describe el alcance del proyecto, así como la forma y los términos de pago al contratista por las obras de construcción.
Artículo III	Obligaciones del propietario: se explicitan los roles y las responsabilidades del propietario y se establece la relación entre el propietario, el gerente de construcción del Programa y el contratista. El gerente de construcción del Programa desempeñará un papel clave como representante del propietario durante la construcción y está facultado para tomar decisiones en nombre del propietario con respecto a la construcción y los pagos al contratista.
Artículo IV	Obligaciones del contratista de la construcción: se describen las funciones y responsabilidades del contratista de la construcción, así como los requisitos del seguro.
Artículo V	Obligaciones limitadas del Programa: se detallan las obligaciones y limitaciones del Programa en el contrato.
Artículo VI	Incumplimiento y recursos: Se explica lo que constituye incumplimiento bajo el contrato tanto del contratista como del propietario. También se detallan los recursos disponibles para subsanar el incumplimiento.
Artículo VII	Disposiciones varias: se indica adónde deben enviarse los avisos, los fondos de contingencia y otros términos y condiciones generales.
Firma del propietario	Será firmado y fechado SOLO DESPUÉS DE LA AUTORIZACIÓN por el representante del Programa.
Firma del contratista	Será firmado y fechado por el contratista al enviar la propuesta.
Anexos	Documentos que se utilizarán durante la ejecución del contrato y a disposición en el contrato para revisión por las partes contratantes. No se suscribirán todos los anexos en todos los contratos. Sin embargo, los siguientes anexos son los principales que se van a utilizar a lo largo del proyecto: Anexo A: Cronograma valorado de obras y solicitud de pago del contratista de construcción. Anexo B: Formulario de liberación de retención. Anexo C: Facturas finales pagadas por el subcontratista. Anexo D: Declaración jurada de facturas finales pagadas por el contratista de la construcción. Anexo E: Orden de proceder con la construcción. Anexo F: Exención parcial (liberación) de gravamen.