

## ADMINISTRE SU PROYECTO

La rehabilitación, reconstrucción y/o elevación de viviendas son eventos de construcción importantes que implican varios aspectos que usted debe entender y que debe discutirlos con el contratista en las etapas iniciales y durante el proceso de construcción. Aquí se brindan algunas recomendaciones para que administre eficazmente el proyecto de construcción:

### ELECCIÓN DEL CONTRATISTA

- **Contratistas calificados.** Todos los contratistas deben haber obtenido la certificación mediante el proceso del Programa de Certificación de Contratistas del Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA, por sus siglas en inglés), que abarca el permiso vigente para mejoras del hogar y/o el registro de construcción de nuevas viviendas en el estado de Nueva Jersey y a pleno derecho (no inhabilitado) para trabajar con el Gobierno estatal y federal. No todos los contratistas tienen permiso para ejecutar todo tipo de obras de construcción; por lo tanto, asegúrese de verificar que las certificaciones del contratista de su elección estén reguladas por el Estado de Nueva Jersey.
- **Contratistas calificados para reducción del riesgo del plomo.** Usted puede obtener la lista de Contratistas para Reducción del Riesgo del Plomo que han sido previamente certificados por el DCA para brindar servicios de reducción del plomo al [Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey \(DCA\) | Recuperación y Mitigación de Desastres \(nj.gov\)](http://www.nj.gov/dca/recovery). Todos los contratistas (incluso aquellos en el sitio web) deben obtener la certificación a través del proceso del Programa de Certificación de Contratistas del DCA, que incluye tener vigentes el permiso de mejoras para el hogar y/o el registro de construcción de nuevas viviendas en el estado de Nueva Jersey y a pleno derecho (no inhabilitados) para trabajar con el Gobierno estatal y federal. No todos los contratistas tienen permiso para todo tipo de obras de construcción; por lo tanto, se debe verificar que las certificaciones estén reguladas por el Estado de Nueva Jersey.
- **Ofertas de cotización.** Antes de elegir al contratista, contacte a varios de ellos (al menos tres) de buena reputación y pídale que le proporcionen ofertas por escrito para las obras en su vivienda. Use como base el costo estimado de reparación (ECR, por sus siglas en inglés) que le entregó el Programa del DCA para cumplir con los requisitos. Cuando revise las ofertas de cotización verifique que no se excluya ningún trabajo requerido: entrega de planes de diseño, permisos de construcción y obtención de cambios de zonificación, si es necesario. Tome en cuenta la reputación, experiencia, calendarios de inicio y compleción de proyectos, capacidad de respuesta, solidez financiera y conocimientos de construcción. No contrate a quien le entregue la oferta de cotización sin visitar el lugar; también tenga cuidado si un Contratista le proporciona una oferta demasiado baja. Es posible que después pidan órdenes de cambio del alcance del trabajo.
- **Referencias del contratista.** ¡Verifique las referencias antes de firmar el contrato de construcción! Pregunte a sus vecinos u otras personas que han reparado o reconstruido sus viviendas. Pida direcciones de proyectos anteriores: diríjase allí y observe. Si el contratista tiene buena reputación, le proporcionará referencias.

### GESTIÓN Y SUPERVISIÓN DEL CONTRATISTA

- **Costo estimado y alcance del trabajo:** Los componentes del trabajo que se encuentran en el informe del costo estimado de reparación y el alcance del trabajo para el propietario deben finalizarse antes de la inspección final.

- **Contrato de construcción.** Usted debe tener un contrato de construcción por escrito con el contratista. Hay que incluir o hacer referencia al alcance del trabajo que usted aceptó, el precio, el cronograma de construcción, el calendario de pagos, el pago a subcontratistas, la fecha de inicio y finalización, la fecha de desocupación y de regreso a la vivienda, los datos de la garantía, los requisitos del seguro, la desconexión y reconexión de servicios públicos, la selección de materiales y electrodomésticos, la obligación del contratista de desempeñarse de manera profesional y eficiente y datos de contacto.
- **Anexo obligatorio al contrato con el contratista.** Los contratos preexistentes con un solicitante deben revisarse y se debe firmar el anexo obligatorio al contrato del contratista (MCA, por sus siglas en inglés), que le indican al contratista los requisitos del Programa y los estándares en la inspección final.
- **Depósitos y pagos.** El contratista puede requerir un depósito para la firma del contrato o fijar la fecha de inicio de la construcción. Discútalos con él antes de firmar el contrato. En general, el pago solo se efectúa a la compleción del trabajo, instalación de materiales (no solo la entrega), tras la inspección final del municipio y recepción del Certificado de Ocupación o equivalente. Se recomienda que usted obtenga copia de los certificados de la póliza del contratista en caso de daños en su vivienda durante la construcción. Esto incluiría el seguro durante el levantamiento o apuntalamiento de la vivienda.
- **Garantías.** Asegúrese de obtener los datos sobre las disposiciones finales de la garantía por escrito antes de firmar el contrato de construcción. Obtenga y conserve copia de todas las garantías de fabricación de los electrodomésticos nuevos, además de la garantía de construcción realizada por el contratista.

### COMPLECIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

- **Selección de acabados por el propietario.** Asegúrese de seleccionar por escrito los acabados (como propietario de la vivienda): colores, pintura, revestimiento, pisos, gabinetes, etc. Guarde copia de su selección en su archivo.
- **Información de contacto.** Verifique que tiene los números de teléfono y datos de contacto del superintendente de obras de construcción que supervisará el trabajo en la vivienda. Fije el horario de entrevistas o reúnase semanalmente.
- **Supervisión.** Pida al superintendente información semanal sobre el estado del proyecto de construcción. También debe consultar con el municipio local y/o compañía de servicios públicos de manera regular para conocer el avance de los trámites de aprobación de permisos de construcción o zonificación u órdenes de trabajo de servicios públicos, de manera oportuna.
- **Fotografías.** Tome y conserve fotos del avance semanal de las obras en su vivienda o pídale al contratista que le envíe fotografías del trabajo hecho y de las facturas presentadas.
- **Calendario de visitas.** Planifique visitas con el contratista para observar el avance de las obras de construcción. Observe desde lejos. No se acerque al área de construcción ya que puede ser peligroso.
- **Asistencia para proyectos.** Si necesita más asistencia en cuanto a los requisitos del programa para las obras de rehabilitación o reconstrucción en su vivienda, comuníquese con el gerente de construcción o representante del Programa.

Nota: Puede comunicarse con los administradores de casos de recuperación a largo plazo en el condado para obtener ayuda para comprender el contrato de construcción antes de firmarlo y para liberar el depósito al constructor. El representante del Programa puede proporcionarle estos recursos de contacto si usted los solicita.