Recuperación de Viviendas en Restauración de NY: Programa de Condominios/Cooperativas y Programa de Propiedades en Alquiler

Antes de iniciar las reparaciones

Revisado al 9 de marzo de 2015

PARA TODOS LOS PROYECTOS QUE SE ENCUENTRAN EN CONSTRUCCIÓN EN LA ACTUALIDAD, DEBERÍA DETENERSE <u>TODA CONSTRUCCIÓN</u> A LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE SU SOLICITUD. LA CONSTRUCCIÓN NO DEBERÍA REINICIARSE HASTA TANTO SE COMPLETE LA REVISIÓN AMBIENTAL REQUERIDA. EL PROGRAMA NO PUEDE BRINDAR ASISTENCIA A NINGUNA OBRA CUMPLIDA ENTRE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD Y LA FECHA DE CUMPLIMIENTO DE LA REVISIÓN AMBIENTAL.

PARA PROPIEDADES DE 8 UNIDADES O MÁS, EL PROGRAMA DE RECUPERACIÓN DE VIVIENDAS EN RESTAURACIÓN DE NY (EL PROGRAMA) TAMBIÉN REVISARÁ LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN PARA TODAS LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN RELACIONADAS CON LAS ADJUDICACIONES. EL PROGRAMA PODRÁ EXIGIRLE A SU CONTRATISTA QUE RECIBA CAPACITACIÓN EN MATERIA DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO, SEGÚN CORRESPONDA.

Para ayudar a minimizar problemas mayores vinculados con su proyecto de reparación, elevación o reconstrucción y a fin de asegurar el cumplimiento de la legislación federal y estadual, es importante establecer comunicaciones periódicas con su profesional de diseño o contratista general. Pídales que aborden estas cuestiones que se le puedan llegar a presentar el inicio del proceso de diseño y antes de comenzar con la construcción. Pídales que revisen junto con usted el proceso de diseño y construcción, incluso los permisos y los plazos de certificación. Entre las medidas adicionales que deban adoptarse antes y durante la construcción se encuentran:

- Verificar que su profesional de diseño, contratista general y sus respectivos subcontratistas (electricistas, plomeros, etc.) cuenten con las debidas licencias para trabajar en su municipio haciendo clic aquí.
- Todo profesional de diseño y/o contratista de la construcción contratados deben contar con licencia inmobiliaria otorgada por el Estado de Nueva York, en caso de requerirse, por lo que no deberán figurar en la lista federal de exclusión de sus respectivas profesiones.
- Revisar el alcance del trabajo junto con su profesional de diseño a fin de asegurarse que incluya todos los rubros en la Estimación de Costos de Reparaciones (ECR) provista por el Programa y que se proporcionen e incorporen a la obra los materiales correspondientes. Es importante separar los materiales permitidos del Programa de los elementos de lujo contenidos en el alcance.
- Llevar a cabo una conferencia previa a la construcción junto con el contratista general con el propósito de repasar todos los requisitos del contrato y revisar toda la documentación requerida

por el Programa para dar por terminado el proyecto. Dicha documentación puede incluir un Certificado de Ocupación, siempre que corresponda; los documentos vinculados con la autorización y evaluación ambiental de plomo, asbestos y demás productos peligrosos; un Certificado de Elevación; una certificación del diseñador de que el proyecto cumple con las pautas del programa NY en Restauración; construcción ecológica y el Código de Construcción con Conservación Energética del Estado de Nueva York (ECCCNYS 2010, por sus siglas oficiales en inglés); y todo certificado mecánico, eléctrico y de plomería, entre otros. Su Representante de Atención al Cliente le facilitará un listado completo de los documentos requeridos.

- Analice junto con su contratista general el cronograma y la dimensión anticipada del personal necesario con anterioridad al inicio de la construcción a fin de poder mantener el proyecto según lo planeado.
- A medida que progrese la construcción, confirme que su contratista general haya cumplido con todas las inspecciones obligatorias en cuanto a las certificaciones de plomería, electricidad, mecánica y de calificación energética, a fin de que le facilite estos documentos. Todo esto debería realizarse antes de sellarse las paredes de la vivienda. Dichos documentos son obligatorios como parte del proceso de terminación de la obra y para el pago del saldo de su adjudicación.
- Para propiedades de más de 8 unidades, asegúrese de que los Apéndices del HUD provistos por el Programa se adjunten al contrato de construcción y que esté completa toda la documentación asignada por el Programa en relación con la escala remunerativa. El contrato de construcción firmado debe ser presentado ante el Programa con anterioridad al inicio de las obras relacionadas con la construcción.
- Para propiedades de más de 8 unidades, asegúrese de que el solicitante y/o contratista complete/n la asistencia técnica asignada por el Programa toda vez que sea necesario. Confirme que el contratista de la construcción está preparado y tiene capacidad para informar sobre los salarios de los empleados vinculados con el contrato de construcción, siempre que fuere necesario.
- NOTA para solicitantes de propiedades de más de 8 unidades: Tanto usted como su contratista deben cumplir con las escalas salariales vigentes y los requisitos de información. El Programa le brindará asistencia para ayudarlo a cumplir estos requisitos. Para conocer más información, comuníquese con su Representante de Atención al Cliente. En virtud del art. 110(a) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, la Ley Davis-Bacon (art. 3141 y sigts. del Título 40 del Código de los Estados Unidos) resulta de aplicación a la obra de construcción que supere los US$2.000, «financiados total o parcialmente» con asistencia del programa CDBG-DR. La Ley exige que los trabajadores no reciban menos de los salarios vigentes pagados por tareas laborales similares en la misma área. Suponiendo que se realizare una determinación de que resultan aplicables las escalas salariales según la ley Davis-Bacon:
    1. El contrato de construcción constituye el vehículo necesario para garantizar el cumplimiento normativo del contratista y el cumplimiento de los salarios vigentes. Por lo tanto, los pliegos de licitación y/o el contrato correspondiente a cada

proyecto sujeto a las escalas salariales deberán contener tanto una decisión en cuanto a los salarios conformes a la ley Davis-Bacon como sus propias cláusulas laborales estándar.

2. La decisión en cuanto a los salarios vigentes está conformada a partir de un listado de diversas clasificaciones laborales para tareas de construcción (como ser carpintero, electricista, plomero, operario, etc.) y las escalas salariales mínimas (y beneficios adicionales, de corresponder) que debe cobrar la gente que desempeñe tareas en dichas clasificaciones laborales.
3. Las cláusulas laborales estándar obligan al contratista a cumplir con el salario asignado y los requisitos de información, al tiempo que establecen acciones y sanciones en caso de suscitarse violaciones. El HUD cuenta con formularios estándar que contienen las cláusulas laborales estándar correspondientes a los diversos programas: el HUD-4010, Disposiciones Federales en materia de Estándares Laborales para el CDBG; estos formularios se encuentran disponible por Internet en: www.hudclips.org/cgi/index.cgi
4. Cerciórese de que el contratista entienda sus responsabilidades de cumplimiento normativo en cuanto a las escalas salariales y leyes de información vigentes:
    a. El contratista principal (también aludido como el contratista mayor o general) es responsable del pleno cumplimiento de todos los empleadores (el contratista, los subcontratistas y los demás subcontratistas inferiores) respecto de las disposiciones laborales estándar aplicables al proyecto.
    b. El HUD ha publicado una Guía para el Contratista sobre los Requisitos Salariales Vigentes para los Proyectos de Construcción con Asistencia Federal a los efectos de facilitarle información básica e instrucciones concernientes a los requisitos atinentes a los salarios de la Ley Davis-Bacon y de información de los mismos.