



ANDREW M. CUOMO
Gobernador

Programa de Recuperación de Viviendas NY Rising

Guía de Diseño de Elevación

16 de agosto de 2018

Programa de Viviendas NY Rising (se puede solicitar para todos los Programas)

A continuación, se le brinda información relacionada con la construcción a un propietario o a un Diseñador Profesional para diseñar y elevar una propiedad dañada por una tormenta en la llanura aluvial de 100 años con fondos proporcionados por el Programa de Recuperación de Viviendas NY Rising ("el Programa").

Requisitos básicos de elevación del Programa de Recuperación de Viviendas NY Rising

El Programa proporciona fondos de elevación para propiedades dentro de la llanura aluvial de 100 años según lo identificado por el Mapa de Tasas de Seguro de inundaciones de la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA) o por la Agencia con Jurisdicción (Agency Having Jurisdiction, AHJ) local. Si su propiedad en la llanura aluvial fue sustancialmente dañada, según lo determine su municipio, **DEBE** elevarla. Las propiedades en la llanura aluvial que no están sustancialmente dañadas pueden optar por elevación opcional. La elevación debe ser a la altura de la Elevación de Inundación Base más dos pies, aunque algunos municipios pueden requerir una mayor elevación establecida por la ley. En tales casos, el Programa financiará la altura adicional si el requisito es por escrito.

- 1. Contratar un diseñador:** debido a que la elevación de una estructura es complicada y técnica, los propietarios **deben** trabajar con un Diseñador Profesional (diseñador) con licencia para desarrollar la mejor alternativa para su proyecto específico. Un Diseñador, que podría ser un Arquitecto o un Ingeniero, puede coordinar la arquitectura, el diseño estructural y de cimientos, el levantamiento y el ajuste de la propiedad, el trabajo del sitio y los requisitos mecánicos, eléctricos, de tuberías y de diseño de calefacción, ventilación y aire acondicionado (Heating, Ventilation and Air Conditioning, HVAC) del proyecto. Un contratista no está autorizado para completar todos los formularios que requiere el Programa antes de aprobar el alcance de elevación del trabajo (**vea los N.º 4 y 5 más adelante**).
- 2. Peritaje de evaluación de riesgo ambiental:** antes de comenzar su trabajo de elevación, debe programar un peritaje de evaluación de riesgo ambiental para identificar la posible presencia de asbesto (para todas las estructuras) y pintura a base de plomo (para propiedades construidas antes de 1978), ya que pueden ser problemáticos por la elevación y, por lo tanto, requieren que se tomen medidas de mitigación durante la construcción. El Programa realizará



ANDREW M. CUOMO
Gobernador

esta inspección por usted sin costo, pero debe llamar al Programa al (516) 830-3560 para coordinar el peritaje antes de comenzar la elevación. Si se necesitan medidas de mitigación de asbesto o pintura a base de plomo, el Programa puede ajustar su adjudicación para reflejar el costo estimado de estas medidas. También debe revisar su evaluación ambiental del sitio de Nivel 2, lo cual se puede ver al iniciar sesión en su cuenta IntelliGrants para determinar si necesita otros permisos antes de comenzar la construcción.

3. **Comenzar el proceso de diseño:** se recomienda que su diseñador haga una visita al sitio antes de comenzar cualquier trabajo de diseño. Si el diseñador determina que los servicios de investigación previos al diseño, como los que se describen a continuación, son necesarios para ayudar a evaluar las condiciones existentes de su estructura, los costos de estos servicios son elegibles para los gastos del Programa hasta ciertos máximos:
 - a. **Certificado de elevación preconstrucción:** el Programa requiere que presente este documento, el cual, generalmente, es preparado por un topógrafo. Identificará en qué zona de inundación se encuentra su estructura, la altura actual de su estructura, la pendiente adyacente (el suelo) y la altura de la Elevación de Inundación Base. Si también está haciendo un peritaje del terreno, el topógrafo puede preparar este documento simultáneamente.
 - b. **Peritaje del terreno:** un peritaje realizado por un topógrafo profesional con licencia proporcionará información del límite de propiedad, así como la ubicación de la estructura existente en el sitio y alguna otra información importante necesaria para completar su proyecto.
 - c. **Informe de perforación del suelo:** en algunos casos, podría ser necesario un informe de perforación del suelo para determinar cómo diseñar el mejor y más rentable cimiento para su estructura. Este proceso implica la perforación de un pequeño agujero a una profundidad identificada por su diseñador.
4. **Documentar el alcance de su trabajo de elevación:** en el momento de la inspección inicial de su estructura, el Programa preparó un Costo Estimado de Reparación (Estimated Cost of Repair, ECR) inicial para elevación utilizando la metodología de fijación de precios unitarios establecida por el Programa, la cual utiliza el plano de la estructura multiplicada por la altura de elevación requerida estimada. Sin embargo, la documentación de diseño requerida que su diseñador le debe enviar al Programa nos permitirá ajustar la estimación de elevación (hacia arriba o hacia abajo) para reflejar la altura real. Si desea que el Programa haga una reevaluación completa de la estimación de elevación inicial para incorporar cimientos adicionales u otros costos, siga las instrucciones de la sección N.º 5 que se encuentra más adelante.
 - a. **Altura requerida:** el diseñador debe usar la altura de elevación requerida del Certificado de Elevación (Elevación de Inundación Base más 2 pies y cualquier altura adicional



ANDREW M. CUOMO
Gobernador

requerida por el código) y alinear la altura (arriba o abajo) con la altura proporcionada en la estimación inicial del Programa del ECR para la elevación.

- b. **Elementos de cimentación:** incluye muros, muelles, vigas de pendiente y pilotes. Consulte los **Criterios de Diseño Máximos del Programa para Elevación Estructural** para obtener una guía detallada relacionada con estos elementos. Este documento se puede encontrar en el sitio web del Programa: <http://stormrecovery.ny.gov/housing-forms-and-resources#Rental>.
- c. **Escaleras:** en función de la altura de la elevación, el diseñador debe determinar la altura de las escaleras. El Programa proporciona un costo por pie vertical para las escaleras. El diseñador también debe observar el diseño de la escalera para determinar dónde “descansan” las escaleras en el suelo. El peritaje identificará retiros o áreas no edificables en las cuales no se pueden construir las escaleras. Si las escaleras deben girar 90 o 180 grados para evitar el retiro, esto requerirá un descanso adicional y debe tenerse en cuenta.
- d. **Descansos:** el Programa proporciona un costo para el descanso en cada puerta exterior de su estructura de acuerdo con los requisitos mínimos del código. El diseñador debe alinear el número de puertas con salida exterior en la propiedad con el número proporcionado en el ECR inicial para la elevación más cualquiera que pueda resultar de la alineación de la escalera.
- e. **Servicios públicos:** el Programa proporciona una asignación para la desconexión, el aumento y la reconexión de servicios públicos basada en los pies cuadrados de la estructura y en la elevación vertical. En función de la altura de elevación, el diseñador debe incluir las extensiones necesarias para la reconexión de las líneas de servicios públicos. El Contratista General coordinará con electricistas autorizados, fontaneros y subcontratistas de calefacción, ventilación y aire acondicionado (Heating, Ventilation and Air Conditioning, HVAC) para desconectar y volver a conectar los servicios públicos.
- f. **Servicios de investigación antes del diseño:** los servicios como costos del Certificado de Elevación, peritajes y estudios de suelos son elegibles para su inclusión en la estimación de elevación hasta ciertos máximos, y estos costos se deben documentar con facturas pagadas. El Programa cubrirá hasta \$8,000 de los costos reales de estos servicios hasta los siguientes máximos para cada servicio: \$1,000 para un peritaje del terreno por un topógrafo con licencia, \$750 para un Certificado de Elevación preconstrucción, \$750 para un Certificado de Elevación posconstrucción y hasta \$5,000 para una investigación geotécnica de un ingeniero que incluya perforaciones, pruebas, resultados de laboratorio e informe final.
- g. **Otros:** además de los elementos anteriores, el diseñador también debe considerar otros elementos que puedan corresponder al proyecto, como rampas o elevadores para accesibilidad de personas con necesidades especiales, eliminación de muros o losas de



ANDREW M. CUOMO
Gobernador

concreto existentes, vigas estructurales, reajuste de equipos electromecánicos o el relleno y la nivelación de áreas de entresijos o sótanos.

5. **Requisitos para que el Programa reevalúe la estimación de elevación inicial:** si desea que el Programa vuelva a evaluar su estimación de elevación porque considera que el cálculo original fue demasiado bajo, su diseñador debe enviar el **Formulario del Diseñador de Solicitud de Cambio** y dos versiones del **Formulario 6100 de Pormenorización de Cambio de Alcance del Trabajo**, uno sellado por su diseñador y otro en una versión de Microsoft Excel, y un conjunto de planos esquemáticos. (Consulte la sección N.º 1 de los **Documentos de Diseño de Elevación Requeridos** más adelante). Remita a su diseñador a los **Criterios de Diseño Máximos del Programa para Elevación Estructural**, que se pueden encontrar, como todos los demás documentos del Programa, en el sitio web <http://stormrecovery.ny.gov/housing-forms-and-resources#Rental>, para orientación sobre el diseño de su proyecto de elevación. Dentro de estas pautas, el Programa usará las especificaciones del diseñador en cuanto a tamaño, profundidad, pies lineales y cantidades para determinar el costo final aprobado. Todos los fondos adicionales adeudados al propietario en función de un aumento de la estimación se divulgarán según el calendario de pagos descrito en el N.º 12 más adelante.

6. **Cómo enviar un Formulario 6100 de Pormenorización de Cambio de Alcance del Trabajo:** el diseñador debe evaluar todos los elementos enumerados en el N.º 4 que se describieron anteriormente y compararlos con el ECR inicial para elevación en el **Formulario 6100 de Pormenorización de Cambio de Alcance del Trabajo**. Este y todos los demás formularios requeridos del Programa están disponibles en el sitio web del Programa. También tenga en cuenta que:

- a. No es necesario que su diseñador proporcione los costos de los elementos de alcance solicitados en el cambio de alcance, solo descripciones, cantidades y unidad de medida del alcance.
- b. Si ha optado por hacer cualquier trabajo opcional adicional, como reparación de mamparos o medidas de mitigación opcionales, o si tiene evidencia aceptable de que necesita adaptaciones para necesidades especiales, su diseñador debe documentar este trabajo en los mismos formularios de manera comparable.

7. **Permiso de elevación:** se debe solicitar y asegurar un permiso de elevación del municipio local antes de que comience la construcción. Los propietarios que hayan optado por elevación opcional deben enviar el permiso de elevación y una copia de sus planos finales de elevación, sellados por su diseñador, para recibir el primer pago por los costos de construcción de la elevación.

8. **Involucrar un contratista:** una vez completados los documentos de diseño por su Diseñador Profesional, este puede ayudarlo a contratar un contratista de la construcción.

9. **Certificado de Elevación posconstrucción y Certificación de Ocupación o Culminación:** se deben obtener del municipio un Certificado de Elevación posconstrucción y un Certificado



ANDREW M. CUOMO
Gobernador

de Ocupación (Certificate of Occupancy, COO) o un Certificado de Culminación (Certificate of Completion, COC) y enviárselos al Programa para recibir el pago final.

10. **Envío de materiales requeridos:** una lista de verificación de todos los materiales que requiere el Programa se encuentra al final de este documento. Estos materiales deben enviarse por correo electrónico a review@recreatenys.org.
11. **Cómo se determinará su adjudicación:** antes de liberar el pago final de elevación o presentar el **Formulario 6100 de Pormenorización de Cambio de Alcance del Trabajo**, el Programa volverá a evaluar la estimación de elevación para su estructura en función de los estándares descritos en la **Hoja Informativa de Criterios de Diseño Máximos del Programa para Elevación Estructural**. El Programa usa una metodología de precios unitarios que toma el plano de la estructura y la multiplica por la altura de elevación requerida, más el costo de los pilotes. También se incluirán permisos, servicios de investigación previos al diseño y costos de diseño. Después de que se haya realizado este cálculo, cualquier Duplicación de Beneficios (Duplication of Benefits, DOB) que haya recibido se deducirá para llegar a su adjudicación de elevación final.
12. **Inspección Final:** al finalizar la construcción, el Programa realizará una Inspección Final para verificar que el trabajo de elevación cumpla con los códigos de construcción locales, incluida la altura mínima requerida para la elevación, incluso si difiere de la estimación, debido a actualizaciones o cambios en la construcción.
13. **Calendario de pago:**
 - a. **Para solicitantes de Elevación Opcional:** el pago de los costos de diseño (calculados a 10% de la estimación de elevación inicial del Programa) se libera luego de que el solicitante se inscribe. Si el solicitante elige enviar el Formulario 6100, planos esquemáticos y otra documentación requerida para la reevaluación del Programa de la estimación (ver N.º 1 en Documentos de Diseño de Elevación Requeridos más adelante), y la estimación aumenta como resultado de esta reevaluación, entonces se liberarán fondos de diseño adicionales una vez que se haya ajustado la estimación. El primer pago de 50% para trabajos de construcción de elevaciones se emitirá una vez que el Programa haya revisado y aprobado el Certificado de Elevación Preconstrucción y el permiso/solicitud (consulte el N.º 2 en Documentos de Diseño de Elevación Requeridos más adelante). Todos los pagos se realizan después de las deducciones por DOB.
 - b. **Para solicitantes de Elevaciones Requeridas:** debido a que el primer pago de 50% para los costos de construcción de la elevación se emite “por adelantado” con el primer pago de adjudicación de reparación del solicitante, la reevaluación y el nuevo cálculo de la estimación de elevación se pueden realizar en cualquier momento después del pago inicial y antes del pago final. Si el solicitante presenta el **Formulario 6100 de**



ANDREW M. CUOMO
Gobernador

Pormenorización de Cambio de Alcance del Trabajo, y como consecuencia la adjudicación de elevación aumenta, cualquier pago adicional adeudado se emitirá en ese momento. Todos los pagos se realizan después de una deducción por cualquier DOB por elevación.

- c. **Para todos los solicitantes**: el pago final de la adjudicación de elevación se pagará después del envío del Certificado de Elevación posconstrucción y del COO o COC (vea el N.º 3 en **Documentos de Diseño de Elevación Requeridos** más adelante), así como el cumplimiento de cualquier otro requisito del Programa y después de que se haya llevado a cabo una Inspección Final. La Inspección Final confirmará que el trabajo de elevación cumple con los códigos de construcción locales, incluida la altura mínima requerida para la elevación. Si lo hace, se hará el pago final, incluso si el trabajo real realizado difiere un poco de la estimación, debido a actualizaciones o cambios en la construcción.



ANDREW M. CUOMO
Gobernador

Documentos de Diseño de Elevación Requeridos

Todo lo siguiente debe enviarse antes del Pago de Construcción Inicial de Elevación Opcional:

1. Certificado de elevación preconstrucción preparado por su topógrafo.
2. Permiso de elevación de su Departamento de Construcción local (o solicitud de permiso presentada).
3. Planos (Documentos de Construcción) estampados por su diseñador.

Documentos adicionales necesarios para Reevaluar la Estimación de Elevación:

1. Formulario del Diseñador de Solicitud de Cambio ejecutado correctamente por su diseñador.
2. Formulario 6100 de Pormenorización de Cambio de Alcance del Trabajo completo, en formato PDF, firmado, fechado y sellado profesionalmente por su diseñador.
3. Formulario 6100 de Pormenorización de Cambio de Alcance del Trabajo completo en formato de archivo de Microsoft Excel.
4. Planos esquemáticos.
5. Peritaje del terreno, según sea necesario.
6. Informe del suelo subsuperficial, según sea necesario.
7. Fotografías/bocetos, según sea necesario.
8. Documentación de cualquier requisito del municipio para Estándares Regulatorios Más Altos (es decir, altura elevada adicional).

Documentos requeridos para recibir el pago de elevación final:

1. Certificado de Elevación posconstrucción.
2. Certificado de Ocupación o de Culminación.