



# Programa de Recuperación de Viviendas NY Rising

## Guía del profesional de diseño para solicitar la reclasificación de la reconstrucción

10 de marzo de 2014

En los programas de recuperación en caso de desastres, a menudo hay situaciones en las que los daños a las edificaciones tienen como consecuencia un costo de reparación que supera el valor de la edificación. Lo que complica aún más la evaluación de las estructuras dañadas es la probabilidad de condiciones imprevistas, el requisito de cumplir con los nuevos códigos de construcción o el daño latente en la estructura que hace que la reparación o la rehabilitación no sean factibles. En los casos en que un profesional de diseño cree que el daño a la vivienda justifica una mayor investigación con respecto a la factibilidad de la rehabilitación, se debe realizar un análisis del proyecto prescrito para determinar la solución más adecuada, viable y rentable para la restauración de la estructura a su condición previa a la tormenta.

En tales casos, New York Rising considerará la reclasificación de la casa como un proyecto de reconstrucción y calculará la adjudicación sobre la base de \$160 por pie cuadrado de acuerdo con los registros de impuestos u otra superficie verificada por un tercero de la casa en el momento del daño causado por la tormenta. La adjudicación también incluirá \$5000 para la demolición de la casa más \$25,000 para condiciones especiales del sitio.

Si el profesional de diseño recomienda que la edificación se debe considerar para reconstrucción en lugar de reparación, el profesional debe preparar un **Informe de análisis de factibilidad** que incluya todo el alcance del trabajo y las estimaciones de costos para restaurar la estructura a su condición previa a la tormenta y los costos de mitigación para elevación u otras medidas de prevención de daños. Este informe también debe incluir pruebas de inspecciones anteriores, como Determinaciones de daños sustanciales (cartas de la municipalidad), informes de reclamación de seguros, informes de inspección relacionados con el programa (AA, ECR, Presupuestos para elevación) y otra información de investigación, incluidos informes de suelos, Certificado de elevación y un sondeo del terreno. Un profesional de diseño debe proporcionar un informe narrativo firmado y sellado en el siguiente formato:

### **Informe de análisis de factibilidad**

1. Descripción de la propiedad
  - a. Antigüedad de la vivienda
  - b. Tipo de construcción
  - c. Tipo de cimentación

10 de marzo de 2014



- d. Pies cuadrados (Área de estar y total)
  - e. Sistema de techo
  - f. Sistemas MEP
  - g. Topografía del sitio
  - h. Peligros ambientales
  - i. Cualquier exposición o condición agravante del sitio (erosión, hundimiento, viviendas adyacentes, garajes adjuntos o bajo techo que hacen que la elevación no sea factible).
  - j. Fotografías detalladas de la vivienda y los daños
2. Descripción del daño
    - a. Descripción detallada de los daños a la vivienda y la fuente de los daños
    - b. Profundidad estimada de la inundación en el interior de la vivienda
    - c. Otras condiciones de daños que no se incluyeron anteriormente
  3. Costos estimados de la reparación
    - a. Alcance de los ECR proporcionados por el Programa
    - b. Otro alcance de los daños no identificado previamente
    - c. Elementos de cumplimiento del código de construcción requeridos
    - d. Costo del saneamiento ambiental (pintura a base de plomo, asbesto)
    - e. Requisitos de cumplimiento con NEPA (histórico, humedales, etc.)
  4. Costos de mitigación
    - a. Elevación (obligatoria si está sustancialmente dañada, opcional si solo está en terreno inundable)
    - b. Otras medidas opcionales de mitigación
    - c. Condiciones extraordinarias del sitio
  5. Documentación de respaldo
    - a. ECR
    - b. AA
    - c. Presupuesto para elevación (ECR)
    - d. Certificado de elevación
    - e. Análisis geotécnico del suelo
    - f. Sondeo del terreno
    - g. Cualquier otra evidencia de daño o deterioro que pueda afectar la reparación, el cumplimiento del código o la mitigación de la vivienda.
  6. Análisis financiero
    - a. Mediante el uso del costo total de reparación y el costo para mitigar riesgos futuros para la vivienda, realice el siguiente análisis financiero:

**(Monto del ECR + Monto del alcance no identificado previamente + Monto de toda la mitigación) \*1.2**

---

**(\$160/pies cuadrados + \$5000 + \$25,000)**

**Si > 1, entonces recomiende la reconstrucción total**



Ejemplo:

Casa de 1000 pies cuadrados

ECR de \$50,000 + Mitigación de \$70,000 \* 1.2 [\$144,000]/ \$190,000 = .76 – Recomiende reparación, no reconstrucción

Nota: el cálculo de 1.2 de la reparación está diseñado para cubrir cualquier diferencia en las condiciones imprevistas u órdenes de modificación que no son evidentes durante la definición del alcance y el desarrollo de los documentos de permisos.