



# Programa de Recuperación de Viviendas de NY Rising

## Antes de comenzar reparaciones en propiedades MULTIFAMILIARES

Revisado el 27 de mayo de 2014

**PARA TODOS LOS PROYECTOS QUE SE ENCUENTRAN ACTUALMENTE EN CONSTRUCCIÓN, TODOS LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN SE DEBEN DETENER EN LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE SU SOLICITUD, Y LA CONSTRUCCIÓN NO SE DEBE REINICIAR HASTA QUE SE HAYA LLEVADO A CABO LA REVISIÓN AMBIENTAL EXIGIDA. NY RISING NO PUEDE PROPORCIONAR ASISTENCIA PARA TRABAJOS CONCLUIDOS ENTRE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD Y LA FECHA DE CONCLUSIÓN DE LA REVISIÓN AMBIENTAL.**

Para ayudar a minimizar los problemas importantes con su proyecto de reparación, elevación o reconstrucción, es importante establecer una comunicación regular con su profesional de diseño y contratista general. Pídeles que aborden cualquier inquietud que usted tenga en las primeras etapas del proceso de diseño y antes de que comience la construcción. Pídeles que revisen el proceso de diseño y construcción con usted, incluidos los permisos y plazos de certificación. Los pasos adicionales que se deben tomar antes y durante la construcción incluyen:

- Compruebe que el profesional de diseño, el contratista general y sus subcontratistas (electricidad, plomería, etc.) cuenten con las licencias necesarias para trabajar en su municipalidad al hacer clic [aquí](#).
- Revise el alcance del trabajo con su profesional de diseño para asegurarse de que incluya todos los elementos incluidos en los Costos estimados de la reparación (ECR), y de que se están proporcionando e incorporando los materiales adecuados en las obras. Es importante separar los materiales permitidos por el Programa de los artículos de lujo que figuran en el alcance.
- Lleve a cabo una conferencia previa a la construcción con el contratista general para repasar todos los requisitos del contrato y revisar toda la documentación requerida por el Programa para el cierre del proyecto. Estos incluyen un Certificado de Ocupación, cuando corresponda; documentos de evaluación y eliminación de plomo, asbesto y ambientales; un Certificado de elevación; certificación del diseñador que acredite que el proyecto cumple con los lineamientos del programa NY Rising; construcción ecológica y Código de construcción de conservación de energía del estado de Nueva York (ECCCNYS 2010) y certificados de los sistemas mecánicos,

8/12/2014 8:27 AMa. m.



eléctricos y de plomería, entre otros. Su representante de servicio al cliente le proporcionará una lista completa de los documentos requeridos.

- Converse acerca del plan y la cantidad de trabajadores prevista con su contratista general antes de comenzar la construcción a fin de mantener el proyecto por buen camino.
- A medida que la construcción avance, confirme que su contratista general haya llevado a cabo todas las inspecciones necesarias para los sistemas de plomería, eléctricos y mecánicos, y para las certificaciones de calificación energética, y que le proporcione estos documentos. Esto se debe hacer antes de que las paredes de la vivienda se sellen. Estos documentos se requieren como parte del proceso de cierre y para el pago del saldo de su adjudicación.
- Si el proyecto incluye ocho o más unidades, usted y su contratista deben cumplir con los requisitos federales con respecto a las tasas salariales y presentación de informes de Davis Bacon. El Programa de recuperación de viviendas New York Rising le brindará ayuda para que pueda cumplir estos requisitos. Póngase en contacto con un representante de servicio al cliente para obtener más información. En virtud del artículo 110 (a) de la Ley de vivienda y desarrollo de la comunidad de 1974, la Ley Davis Bacon (40 USC 3141 y siguientes) se aplica a los trabajos de construcción de más de \$2000, “financiados en su totalidad o en forma parcial”, con la asistencia de CDBG. La Ley exige que los trabajadores reciban como mínimo los salarios vigentes que se pagan por trabajos similares en la misma zona. Suponiendo que se ha determinado que las tasas salariales de Davis Bacon son aplicables:
  1. El contrato para la construcción es el vehículo para asegurar el cumplimiento del contratista y la aplicación de los salarios de Davis Bacon. Por lo tanto, las especificaciones de las licitaciones y/o el contrato para cada proyecto sujeto a las tasas salariales de Davis Bacon deben contener tanto una decisión de salario de Davis Bacon como sus propias cláusulas sobre normas laborales.
  2. La decisión de salarios de Davis Bacon es una lista de diversas clasificaciones de trabajos de construcción (como carpintero, electricista, fontanero, obrero, etc.) y las tasas salariales mínimas (y beneficios marginales, donde prevalecen) que se deben pagar a las personas que realizan un trabajo en esas clasificaciones.
  3. Las cláusulas de las normas laborales obligan al contratista a cumplir con los requisitos de salario y de presentación de informes de Davis Bacon, y estipulan recursos y sanciones en caso de producirse infracciones. El HUD cuenta con formularios estándar que contienen las cláusulas de las normas laborales para los diferentes programas: el HUD-4010, Disposiciones federales de normas laborales, para CDBG. Estos formularios se encuentran disponibles en Internet, en: [www.hudclips.org/cgi/index.cgi](http://www.hudclips.org/cgi/index.cgi)
  4. Una vez que haya seleccionado el contratista al que desea adjudicar el contrato, debe verificar que el contratista sea elegible (es decir, que no esté excluido) para participar en programas federales. Solo debe verificar la elegibilidad del contratista principal. La Administración de Servicios Generales de EE. UU. mantiene una lista de los contratistas excluidos, a la cual puede ingresar en línea, en: <http://epls.arnet.gov>

8/12/2014 8:27 AMa. m.



5. Asegúrese de que el contratista entiende sus responsabilidades para el cumplimiento de Davis Bacon:
  - a. El contratista principal (también conocido como el contratista primario o general) es responsable del pleno cumplimiento de todos los empleadores (el contratista, los subcontratistas y los subcontratistas de menor nivel) con las disposiciones de las normas laborales aplicables al proyecto.
  - b. El HUD ha publicado una Guía del contratista sobre los requisitos de salario vigentes para proyectos de construcción que cuentan con asistencia federal para este fin, que proporciona información básica e instrucciones a los contratistas sobre los requisitos salariales y de presentación de informes de Davis Bacon.

8/12/2014 8:27 AMa. m.